



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>1</b>
<b>DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA.....</b>	<b>13</b>
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO.....</b>	<b>15</b>
<b>SUMÁRIO DA OFERTA.....</b>	<b>17</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA .....</b>	<b>29</b>
<b>EXEMPLARES DESTA PROSPECTO .....</b>	<b>33</b>
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA .....</b>	<b>35</b>
Estrutura da Securitização.....	35
Créditos Imobiliários .....	35
Fluxograma da Estrutura da Securitização.....	35
Autorizações Societárias.....	36
<b>EMISSORA: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> .....	<b>36</b>
Capital Social da Emissora .....	36
<b>DEVEDORA: HAVAN S.A.</b> .....	<b>36</b>
Características da Emissão e dos CRI.....	36
Número da Emissão dos CRI.....	36
Número de Séries.....	37
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI .....	37
Valor Total da Emissão.....	37
Quantidade de CRI.....	37
Valor Nominal Unitário dos CRI.....	37
Garantias .....	37
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI .....	37
Forma e Comprovação de Titularidade.....	37
Locais de Pagamento .....	37
Prazo e Data de Vencimento.....	38
<i>Duration</i> dos CRI.....	38
Classificação ANBIMA dos CRI.....	38
Atualização Monetária dos CRI.....	38
Indisponibilidade da Taxa DI.....	38
Remuneração dos CRI .....	39
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI.....	40
Amortização Programada dos CRI .....	40
Datas de Pagamento.....	40
Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos. ....	42
Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.....	42
Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI .....	43
Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.....	43
Vencimento Antecipado das Debêntures .....	43
Preço de Integralização .....	45
Subscrição e Integralização dos CRI .....	46
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira.....	46
Encargos Moratórios.....	46
Atraso no Recebimento de Pagamentos.....	46
Não utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI.....	46
Prorrogação dos Prazos.....	46
Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI.....	46
Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado .....	46
Regime Fiduciário.....	46

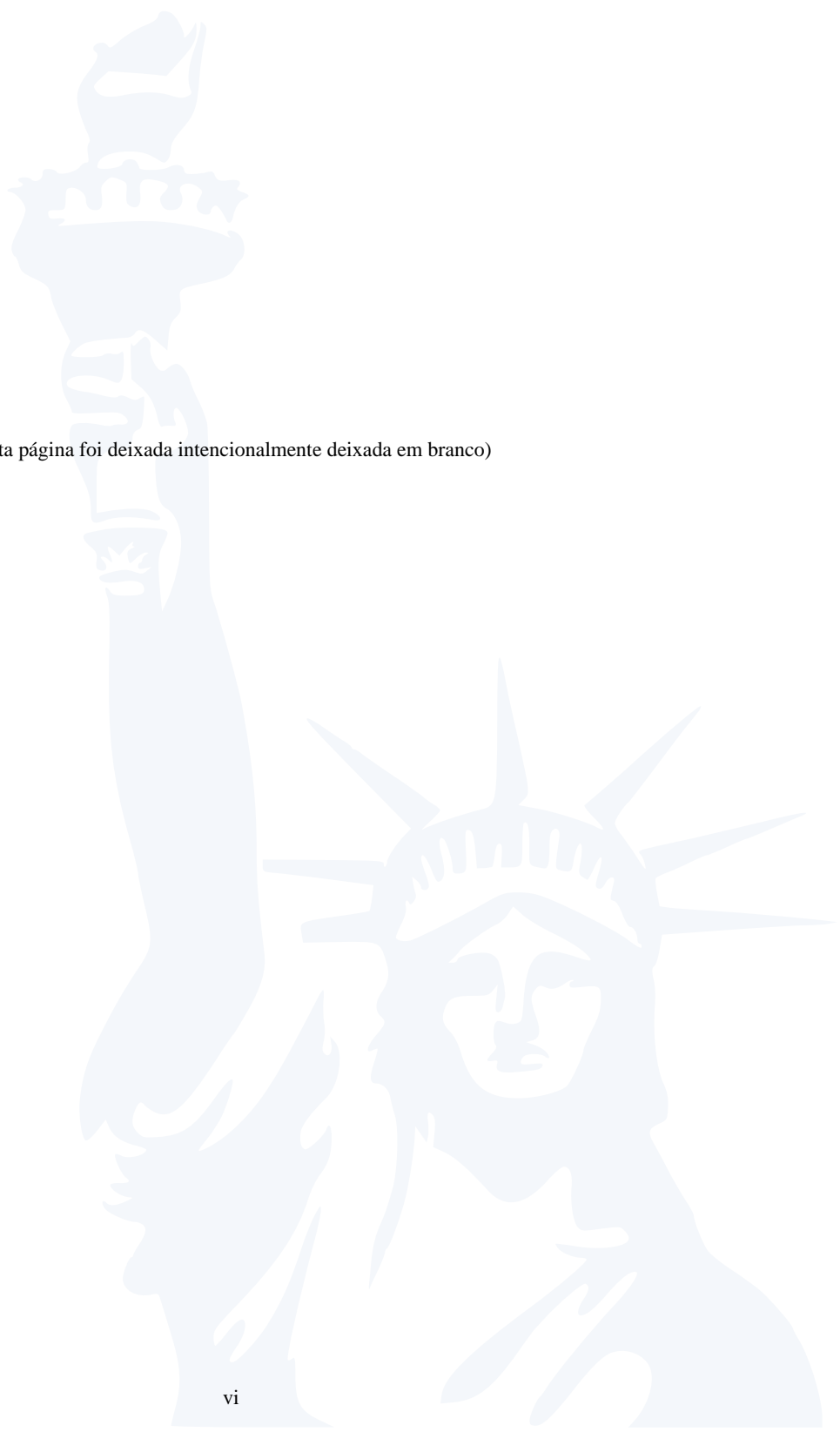
Patrimônio Separado.....	47
Obrigações do Patrimônio Separado.....	47
Manutenção do Patrimônio Separado .....	47
Taxa de Administração .....	47
Custódia .....	47
Hipótese de Responsabilização da Emissora .....	47
Ordem de Alocação dos Pagamentos.....	48
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado .....	48
Assembleia Geral de Titulares dos CRI.....	49
Publicidade .....	50
Despesas da Oferta e da Emissão.....	50
Pagamentos dos Créditos Imobiliários.....	53
Contrato de Distribuição.....	54
Condições precedentes para a distribuição dos CRI .....	54
Regime de Colocação .....	58
Remuneração dos Coordenadores.....	59
Informações Adicionais .....	60
<b>DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA .....</b>	<b>61</b>
<b>PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA ...</b>	<b>63</b>
Forma de Distribuição dos CRI .....	63
Plano de Distribuição.....	63
Procedimentos da Oferta, Procedimento de Bookbuilding e Pessoas Vinculadas .....	64
Público Alvo da Oferta .....	66
Prazo Máximo de Colocação .....	66
Modificação da Oferta .....	66
Suspensão da Oferta.....	66
Cancelamento ou Revogação da Oferta .....	67
Declaração de Inadequação de Investimento .....	67
Cronograma de Etapas da Oferta .....	67
Regime de Garantia Firme de Colocação.....	68
Contratação de Participantes Especiais.....	68
Instituições contratadas pela Emissora.....	68
<b>PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AUDITORES INDEPENDENTES E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....</b>	<b>69</b>
Agente Fiduciário .....	69
Banco Liquidante e Escriturador.....	69
B3.....	69
Instituição Custodiante .....	69
Auditores Independentes da Emissora .....	69
Agência de Classificação de Risco .....	70
Formador de Mercado.....	70
<b>AGENTE FIDUCIÁRIO.....</b>	<b>71</b>
Obrigações do Agente Fiduciário .....	71
Substituição do Agente Fiduciário.....	72
<b>SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA .....</b>	<b>75</b>
Termo de Securitização.....	75
Escritura de Emissão de CCI .....	75
Contrato de Distribuição.....	75
Escritura de Emissão de Debêntures.....	76
Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante .....	76

<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>77</b>
<b>CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>101</b>
Tipo de Contrato .....	101
Escritura de Emissão de Debêntures.....	101
Valor dos Créditos Imobiliários.....	101
Remuneração dos Créditos Imobiliários .....	101
Prazo de Vencimento das Debêntures.....	103
Fluxo de pagamentos das Debêntures.....	103
Pagamento da Remuneração das Debêntures.....	103
Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes .....	105
Vencimento Antecipado das Debêntures .....	105
Tipos de garantias .....	106
Devedora.....	106
Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação.....	106
Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos .....	106
Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários .....	107
Principais características da Devedora.....	107
Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento .....	107
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários .....	108
Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários .....	108
Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos .....	108
Procedimento de Cobrança .....	108
<b>FATORES DE RISCO .....</b>	<b>109</b>
1. Riscos da Operação.....	109
2. Riscos dos CRI e da Oferta.....	110
3. Riscos dos Créditos Imobiliários .....	113
4. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora .....	116
5. Riscos do Regime Fiduciário .....	119
6. Riscos Relacionados à Emissora.....	119
7. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos.....	121
<b>SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL .....</b>	<b>124</b>
Visão geral do setor de securitização imobiliária .....	124
O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI.....	124
Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização.....	124
Companhias Securitizadoras.....	124
Certificados de Recebíveis Imobiliários .....	125
Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários.....	125
Regime Fiduciário.....	125
Medida Provisória nº 2.158-35/01 .....	126
<b>TRIBUTAÇÃO DOS CRI.....</b>	<b>127</b>
Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.....	127
Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior .....	127
IOF.....	128
IOF/Câmbio .....	128
IOF/Títulos .....	128
<b>SUMÁRIO DA EMISSORA .....</b>	<b>129</b>
Breve Histórico da Emissora .....	129
Informações Cadastrais da Securitizadora .....	130
Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos .....	130
Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento .....	130

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Emissora .....	130
Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora .....	131
Contratos relevantes celebrados pela Emissora .....	131
Administração da Emissora .....	131
Conselho de Administração .....	131
Diretoria .....	131
Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora .....	131
Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora.....	131
Ofertas Públicas Realizadas .....	131
Pendências Judiciais e Trabalhistas .....	131
Relacionamento com fornecedores e clientes .....	132
Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros .....	132
Negócios com partes relacionadas .....	132
Patentes, Marcas e Licenças .....	132
Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos .....	132
Concorrentes .....	132
Audidores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 últimos exercícios sociais.....	132
Cinco principais fatores de risco da Emissora .....	132
Os incentivos fiscais para aquisição de CRI .....	132
Risco relacionado a clientes da Emissora .....	132
Regulamentação do mercado de CRIs .....	133
Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre a série de CRI emitida .....	133
Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora .....	133
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA .....</b>	<b>135</b>
Coordenador Líder .....	135
Itaú BBA .....	136
Banco Safra.....	139
XP Investimentos .....	140
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA .....</b>	<b>141</b>
Resultado Econômico-Financeiro .....	142
Capitalização da Devedora .....	142
Informações financeiras da Devedora.....	142
Transações societárias relevantes.....	142
Evolução Financeira da Devedora: .....	142
A. Receita Operacional Líquida.....	142
B. Caixa .....	142
C. Investimentos .....	143
D. Patrimônio Líquido .....	143
E. EBITDA E EBITDA AJUSTADO.....	143
Reconciliação do lucro líquido para o EBITDA e EBITDA Ajustado .....	143
Indicadores Financeiros: .....	145
Endividamento da Devedora.....	147
Reconciliação da Dívida Líquida (Caixa Líquido) .....	147
Nível de Endividamento .....	147
Emissões de Valores Mobiliários pela Devedora.....	148
1ª (Primeira) Emissão de Debêntures.....	148
2ª (Segunda) Emissão de Debêntures.....	148
3ª (Terceira) Emissão de Debêntures .....	149
5ª (Quinta) Emissão de Nota Promissória Comercial .....	149
Cronograma de Vencimentos dos empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante), em 31 de dezembro de 2021 .....	149
Transações com Partes Relacionadas Devedora .....	149

Negócios Extraordinários da Devedora .....	150
Impactos do COVID-19 nos Negócios da Devedora .....	150
Estrutura Administrativa e Governança .....	150
Composição e experiência profissional da Administração e do Conselho Fiscal .....	151
Cinco principais fatores de risco da Devedora.....	152
Denominação Social, Sede e Objeto Social .....	154
Constituição da Devedora e prazo de duração .....	154
<b>INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO .....</b>	<b>155</b>
<b>RELACIONAMENTOS.....</b>	<b>163</b>
Entre o Coordenador Líder e a Emissora .....	163
Entre o Itaú BBA e a Emissora .....	163
Entre o Banco Safra e a Emissora.....	163
Entre a XP Investimentos e a Emissora .....	163
Entre o Coordenador Líder e a Devedora .....	163
Entre o Itaú BBA e a Devedora .....	163
Entre o Banco Safra e a Devedora .....	164
Entre a XP Investimentos e a Devedora.....	165
Entre o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e o Custodiante .....	165
Entre o Itaú BBA, o Agente Fiduciário e o Custodiante .....	165
Entre o Banco Safra, o Agente Fiduciário e o Custodiante.....	166
Entre a XP Investimentos, o Agente Fiduciário e o Custodiante .....	166
Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Custodiante .....	166
Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e o Custodiante .....	166
Entre a Emissora e o Banco Liquidante / Escriturador .....	166
Entre a Devedora e o Banco Liquidante / Escriturador.....	166
Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.....	166
<b>ANEXOS.....</b>	<b>169</b>
<b>ANEXO I</b> Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora .....	171
<b>ANEXO II</b> Estatuto Social da Emissora .....	177
<b>ANEXO III</b> Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora .....	193
<b>ANEXO IV</b> Escritura de Emissão de Debêntures .....	203
<b>ANEXO V</b> Minuta do Termo de Securitização .....	287
<b>ANEXO VI</b> Minuta da Escritura de Emissão de CCI .....	483
<b>ANEXO VII</b> Declaração da Emissora nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400 e do Item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414 .....	515
<b>ANEXO VIII</b> Declaração do Coordenador Líder nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400 e do Item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414 .....	521
<b>ANEXO IX</b> Declaração do Agente Fiduciário nos Termos do Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414 .....	525
<b>ANEXO X</b> Relatório Preliminar de Classificação de Risco da Agência de Classificação de Risco.....	529
<b>ANEXO XI</b> Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17 .....	541
<b>ANEXO XII</b> Demonstrações Financeiras da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 .....	579

(Esta página foi deixada intencionalmente deixada em branco)





## DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Preliminar, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Preliminar que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

<b>“Agência de Classificação de Risco”</b>	significa a <b>FITCH RATINGS BRASIL LTDA.</b> , agência classificadora de risco especializada, por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0002-14, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 6.9.2 do Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o item 13 do Anexo III da Instrução CVM 414.
<b>“Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI”</b>	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , 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 (www.vortex.com.br), cujos deveres e remunerações estão previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto.  O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos Srs. Eugênia Souza e Marcio Teixeira, no endereço acima, no telefone (11) 3030-7177 e no correio eletrônico: agentefiduciario@vortex.com.br e pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos).  <b>Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo IX do Termo de Securitização e no Anexo XI deste Prospecto.</b>
<b>“Amortização Programada dos CRI”</b>	significa a amortização programada dos CRI, sendo que, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 1 (uma) parcela, na Data de Vencimento dos CRI, no valor corresponde a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.
<b>“ANBIMA”</b>	significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>“Anúncio de Início”</b>	significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>“Assembleia de Titulares dos CRI”</b>	significa a assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização e da seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral”, na página 49 deste Prospecto Preliminar.
<b>“Auditor Independente da Devedora”</b>	significa, com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021, o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora nos referidos exercícios, a <b>ERNST YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , sociedade com filial na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Amadeu da Luz, nº 100, 8º andar, conjunto 801, Centro, CEP 89010-910, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0010-16.

<p><b>“Auditor Independente da Emissora”</b></p>	<p>significa, com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021, o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos referidos exercícios, a <b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b>, sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative, uma entidade suíça, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.</p>
<p><b>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</b></p>	<p>significa a <b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b>, sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative, uma entidade suíça, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 16.1(iv) do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Aviso ao Mercado”</b></p>	<p>significa o aviso ao mercado divulgado em 7 de março de 2022 na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.</p>
<p><b>“Aplicações Financeiras Permitidas”</b></p>	<p>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: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a “A-” em escala nacional, atribuída pelas agências Standard &amp; Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa de baixo risco regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a “A-” em escala nacional, atribuída pelas agências Standard &amp; Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.</p>
<p><b>“B3”</b></p>	<p>significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b>, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.</p>
<p><b>“BACEN”</b></p>	<p>significa o Banco Central do Brasil.</p>
<p><b>“Banco Liquidante”</b></p>	<p>significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b>, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 do Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 16.1(vi) do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Banco Safra”</b></p>	<p>significa o <b>BANCO SAFRA S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28.</p>
<p><b>“Brasil” ou “País”</b></p>	<p>significa a República Federativa do Brasil.</p>

“CCI”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por ela representados será realizado conforme disposto Cláusula 12.4 do Termo de Securitização.
“CETIP21”	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Circular 1.832”	significa a Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor.
“Classificação de Risco”	significa a classificação de risco dos CRI, que deverá existir durante todo o prazo de vigência dos CRI, devendo a Emissora (i) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco ( <i>rating</i> ) dos CRI, e (ii) divulgar trimestralmente amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a Classificação de Risco atualizada por meio da página <a href="http://www.opecapital.com">www.opecapital.com</a> (neste website, acessar “Emissões”, e no campo de busca, digitar “463”, selecionar a operação de código CRI.1.CIA.463, e aba “Downloads” selecionar o respectivo relatório).
“CMN”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	significa o “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, conforme em vigor nesta data.
“Código Civil”	significa a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“COFINS”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Comissionamento”	significa a comissão a ser paga aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme descrita na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 61 deste Prospecto.
“Comunicado ao Mercado Referente ao Resultado do Procedimento de Bookbuilding”	significa o comunicado ao mercado a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores, quanto ao resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, § 2º, da Instrução CVM 400.
“Conta do Patrimônio Separado”	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 15194-3, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A.
“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 da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda. e a Devedora, em 4 de março de 2022, e seus eventuais aditamentos.
“Controlada”	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
“Controle” (bem como os correlatos Controlador ou Controlada)	significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Controlador”	significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora.

<b>“Coordenador Líder” ou “BTG Pactual”</b>	significa o <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26.
<b>“Coordenadores”</b>	significam, em conjunto, o Coordenador Líder, o Banco Safra, o Itaú BBA e a XP Investimentos.
<b>“Créditos do Patrimônio Separado dos CRI”</b>	significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado dos CRI; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“CRI”</b>	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª (quadringentésima sexagésima terceira) série da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora.
<b>“CRI em Circulação”</b>	significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; (ii) 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 (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 Gerais.
<b>“CSLL”</b>	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“Custos e Despesas Reembolso”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1.2 do Termo de Securitização.
<b>“CVM”</b>	significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>“Data de Emissão das Debêntures”</b>	significa o dia 23 de abril de 2022.
<b>“Data de Emissão da CCI”</b>	significa o dia 23 de abril de 2022.
<b>“Data de Emissão dos CRI”</b>	significa o dia 23 de abril de 2022.
<b>“Data de Integralização”</b>	significa qualquer data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, item (ix), do Termo de Securitização.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”</b>	significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”</b>	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI prevista na tabela constante do Anexo III do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 25 de maio de 2022.

<b>“Data de Vencimento dos CRI”</b>	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de abril de 2027.
<b>“Data de Vencimento das Debêntures”</b>	significa a data de vencimento das Debêntures, qual seja, 23 de abril de 2027.
<b>“Debêntures”</b>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em única série, para colocação privada, da 4ª (quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), no montante de, inicialmente, até 600.000 (seiscentas mil) debêntures equivalentes ao valor total de, inicialmente, até R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões reais).
<b>“Debêntures em Circulação”</b>	significam, em conjunto, todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer das Controladas de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
<b>“Debenturista”</b>	significa o titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures.
<b>“Decreto 6.306”</b>	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
<b>“Decreto 8.420”</b>	significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor.
<b>“Decreto 8.426”</b>	significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor.
<b>“Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas”</b>	tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso I, alínea (a) da Escritura de Emissão de Debêntures. As Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas deverão ser atualizadas anualmente pela Devedora e arquivadas na CVM pela Securitizadora até a data de vencimento dos CRI, nos termos do artigo 5º, parágrafo segundo da Instrução CVM 414, conforme previsto na Cláusula 8.1, I(a) da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Despesas”</b>	significam as despesas previstas na Cláusula 16.1 do Termo de Securitização.
<b>“Devedora” ou “Companhia”</b>	significa a <b>HAVAN S.A.</b> , sociedade por ações com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, nº 200, Centro, CEP 88353-100, inscrita no CNPJ sob o nº 79.379.491/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESC sob o NIRE 42300051063.
<b>“Dia Útil”</b>	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<b>“Deliberação CVM nº 818”</b>	significa a Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
<b>“Documentos Comprobatórios”</b>	significam os documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo).
<b>“Documentos da Operação”</b>	significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) o Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os Prospectos, (vii) os Pedidos de Reserva, (viii) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta dos CRI e (ix) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
<b>“Efeito Adverso Relevante”</b>	significa a ocorrência de um evento que afete adversamente (i) as operações, os ativos, negócios, a situação financeira, reputacional, econômica ou perspectivas da Devedora e/ou de qualquer Controlada que venha a ser constituída a partir desta data; (ii) a validade ou exequibilidade das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures ou dos demais Documentos da Operação; e (iii) afete de forma adversa e relevante a capacidade da Devedora de cumprir e observar qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

<p><b>“Emissão”</b></p>	<p>significa a presente emissão de CRI, no valor total de, inicialmente R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, sendo certo que o valor inicial da Oferta, de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), poderá ser aumentado em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, a qual constitui a 463ª (quadringentésima sexagésima terceira) série da 1ª (primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora e foi aprovada pela reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 11 de janeiro de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 19 de fevereiro de 2022, sob o nº 32.232/22-6, e foi publicada no jornal “Valor Econômico” em 3 de fevereiro de 2022, 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 por Ações, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Emissora” ou “Securitizadora” ou “Debenturista”</b></p>	<p>significa a <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.</p>
<p><b>“Empreendimentos Destinação”</b></p>	<p>significam determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VIII do Termo de Securitização e na seção “Destinação dos Recursos”, na página 77 deste Prospecto.</p>
<p><b>“Empreendimentos Lastro”</b></p>	<p>significa os Empreendimentos Destinação e os Empreendimentos Reembolso, em conjunto.</p>
<p><b>“Empreendimentos Reembolso”</b></p>	<p>significam determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo VIII do Termo de Securitização e na seção “Destinação dos Recursos”, na página 77 deste Prospecto.</p>
<p><b>“Escritura de Emissão de Debêntures”</b></p>	<p>significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 4ª (quarta) Emissão da Havan S.A.”</i>, celebrado em 4 de março de 2022 entre a Devedora e a Emissora, a ser aditado pelo <i>“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 4ª (quarta) Emissão da Havan S.A.”</i>.</p>
<p><b>“Escritura de Emissão de CCI”</b></p>	<p>significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural”</i>, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, e seus eventuais aditamentos.</p>
<p><b>“Escriturador”</b></p>	<p>significa o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b>, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 16.1(vi) do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</b></p>	<p>significa qualquer um dos eventos adiante descritos, sendo certo que caso seja verificada a ocorrência de qualquer um destes eventos, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação: (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; (iii)</p>

	decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência da Emissora; (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 10 (dez) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; (vii) caso provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização; (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou (ix) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.
<b>“Formulário de Referência da Emissora”</b>	significa o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480 e disponível para acesso no <i>website</i> da CVM.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	significa o fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será constituído e mantido, pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI.
<b>“IGP-M”</b>	significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Instituição Custodiante”</b>	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante dos CRI, na qual será registrado o Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 2.1.8 do Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 16.1(iii) do Termo de Securitização.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
<b>“Instrução CVM 414”</b>	significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
<b>“Instrução CVM 480”</b>	significa a Instrução CVM nº 480, de 7 dezembro de 2009, conforme em vigor;
<b>“Instrução RFB 1.585”</b>	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”</b>	significam os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais.
<b>“Investidores”</b>	significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<b>“Investidores Qualificados”</b>	significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<b>“IOF”</b>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
<b>“IOF/Câmbio”</b>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
<b>“IOF/Títulos”</b>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

<b>“IRRF”</b>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>“IRPJ”</b>	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<b>“ISS”</b>	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“Itaú BBA”</b>	significa o <b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
<b>“JUCESP”</b>	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>“JUCESS”</b>	significa a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina
<b>“Leis Anticorrupção”</b>	significam, em conjunto, as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 6.385/76, a Lei nº 7.492/86, a Lei nº 8.137/90, a Lei nº 8.429/92, a Lei nº 8.666/93 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, o Decreto-Lei nº 2.848/40, conforme alterados e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme aditado, U.K Bribery Act 2010, ou qualquer outra lei similar de qualquer jurisdição.
<b>“Lei das Sociedades por Ações”</b>	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<b>“Leis Ambientais e Trabalhistas”</b>	significam, em conjunto, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo.
<b>“Lei 8.981/95”</b>	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
<b>“Lei 9.249/95”</b>	significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor.
<b>“Lei 6.385/76”</b>	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<b>“Lei 9.514/97”</b>	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
<b>“Lei 9.613/98”</b>	significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor
<b>“Lei 10.931/04”</b>	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
<b>“Lei 11.033/04”</b>	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
<b>“Lei 12.846/13”</b>	significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.
<b>“Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures”</b>	significa a comunicação que deverá ser enviada pela Devedora ao Agente Fiduciário e à Emissora, caso a Devedora realize a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures estabelecidos na Cláusula 7.19, item (i), da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“MDA”</b>	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“Medida Provisória 2.158-35”</b>	significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
<b>“Oferta”</b>	significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.



<p><b>“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures”</b></p>	<p>significa a oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, que a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 24 (vinte e quatro) meses contatos a partir da Data de Emissão das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora.</p>
<p><b>“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI”</b></p>	<p>significa a oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser realizada pela Emissora, caso a Emissora receba a Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos na Cláusula 7.19, item (i), da Escritura de Emissão de Debêntures e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários, sendo certo que a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI.</p>
<p><b>“Opção de Lote Adicional”</b></p>	<p>significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Por meio da Opção de Lote Adicional, a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), caso, após a definição da taxa final de Remuneração dos CRI nos termos descritos abaixo e independentemente de excesso de demanda por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, haja intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI.</p>
<p><b>“Participantes Especiais”</b></p>	<p>significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores até o registro da Oferta, através da celebração dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição celebrados com o Coordenador Líder, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.</p>
<p><b>“Patrimônio Separado dos CRI”</b></p>	<p>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 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 dos CRI.</p>
<p><b>“Pedido de Reserva”</b></p>	<p>significa o pedido de reserva de subscrição dos CRI, no âmbito da Oferta, observado que, no âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, é admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para início do período de reserva, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.</p>
<p><b>“Período de Capitalização dos CRI”</b></p>	<p>significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.</p>
<p><b>“Período de Reserva”</b></p>	<p>significa o período indicado no cronograma estimado constante no presente Prospecto e no Aviso ao Mercado, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.</p>

<p><b>“Pessoas Vinculadas”</b></p>	<p>significam (i) Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas Controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com a Devedora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35.</p>
<p><b>“Prazo de Adesão”</b></p>	<p>significa a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 20 (vinte) dias a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado.</p>
<p><b>“Prazo Máximo de Colocação”</b></p>	<p>significa o prazo máximo para colocação dos CRI, que é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<p><b>“Preço de Integralização”</b></p>	<p>significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização. Caso ocorra a integralização dos CRI, em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço 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 do respectivo Pedido de Reserva; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados preferencialmente em uma única data, na primeira Data de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI e determinado pelos Coordenadores, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI na Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição.</p>
<p><b>“Procedimento de Bookbuilding”</b></p>	<p>significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definirá (i) a taxa final para a Remuneração dos CRI e, consequentemente, para a remuneração das Debêntures (observada a Taxa Teto); e (ii) o montante final dos CRI a serem emitidos e, consequentemente, das Debêntures a serem emitidas, considerando a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.</p> <p><b>Para mais informações acerca do Procedimento de Bookbuilding, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimento de Bookbuilding” na página 64 deste Prospecto.</b></p>

<b>“Prospectos”</b>	significa este Prospecto e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
<b>“Prospecto Definitivo”</b>	significa o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
<b>“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”</b>	significa o presente prospecto preliminar da Oferta, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
<b>“Regime Fiduciário dos CRI”</b>	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI.
<b>“Remuneração dos CRI”</b>	<p>significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observada a sobretaxa máxima (Taxa Teto) equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).</p> <p>A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 39 deste Prospecto.</b></p>
<b>“Remuneração das Debêntures”</b>	<p>significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observada a sobretaxa máxima equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Remuneração das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 39 deste Prospecto.</b></p>
<b>“Reorganização Societária Permitida”</b>	significa qualquer operação ou série de operações (incluindo, sem limitação, cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora e/ou de qualquer uma de suas Controladas ou qualquer tipo de reorganização societária) que não acarrete a alteração de Controle da Devedora e/ou de qualquer uma de suas Controladas.)
<b>“Resolução CMN 4.373”</b>	significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<b>“Resolução CVM 27”</b>	significa a Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme atualmente em vigor.

“Resolução CVM 35”	significa a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Resolução CVM 44”	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Sociedade Sob Controle Comum”	significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade sob controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) comum com tal pessoa.
“Taxa DI”	significa as 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> );
“Taxa SELIC”	significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
“Termo de Adesão”	significa o “ <i>Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> ” a ser celebrado entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais.
“Termo de Securitização” ou “Termo”	significa o “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> ” a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e seus eventuais aditamentos.
“Titulares dos CRI”	significam os titulares dos CRI.
“Valor da Integralização das Debêntures”	significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, pela integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, observados os descontos da Cláusula 11.2(i) da Escritura de Emissão de Debêntures.
“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 Inicial do Fundo de Despesas”	significa o valor inicial do Fundo de Despesas, correspondente a R\$100.000,00 (cem mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	significa o valor mínimo do Fundo de Despesas, correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor Nominal Unitário das Debêntures”	significa o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais).
“Valor Total da Emissão”	significa o valor total da Emissão que será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).
“XP Investimentos”	significa a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas no Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

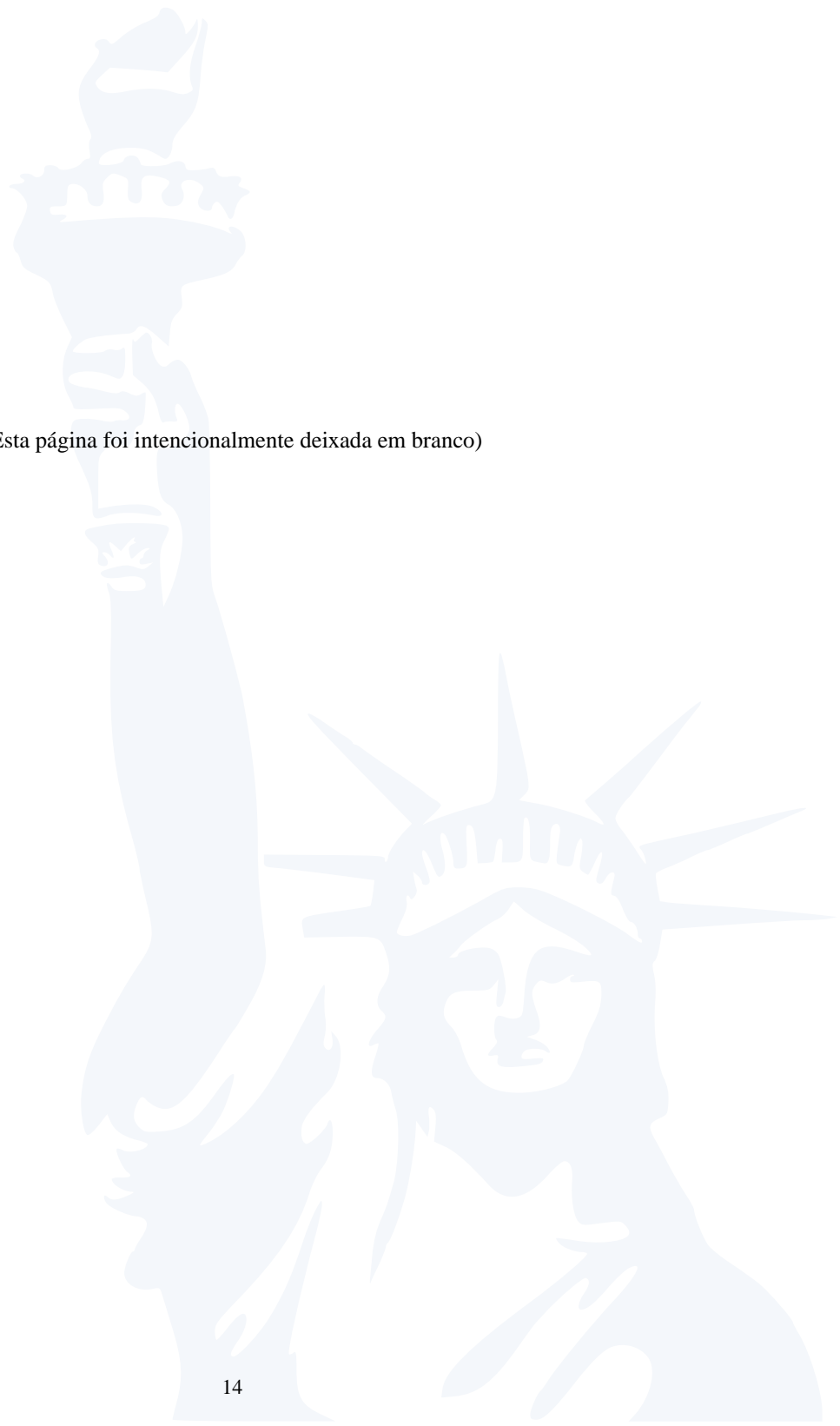
## DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo III e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br): neste website, abaixo da opção “Pesquisa de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar por “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em Opea Securitizadora S.A., depois selecionar no campo (a) Categoria, “Formulário de Referência”; e (b) período de entrega, “de 31.12.2020 até a data da realização da consulta” e, por fim acessar o arquivo “Ativo” com data mais recente.

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM 552, que se encontra disponível para consulta no seguinte website [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br): neste website, abaixo da opção “Pesquisa de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar por “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em Opea Securitizadora S.A., depois selecionar no campo (a) Categoria, “FCA - Formulário Cadastral”; e (b) período de entrega, “de 31.12.2020 até a data da realização da consulta” e, por fim acessar o arquivo “Ativo” com data mais recente.

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020, 2019 e 2018 podem ser encontradas no seguinte website [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm): neste website, abaixo da opção “Pesquisa de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar por “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em Opea Securitizadora S.A., depois selecionar no campo (a) Categoria, “DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas”; e (b) período de entrega, “de 31.08.2020 até a data da realização da consulta” e, por fim acessar o arquivo “Ativo” com data mais recente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e projeções, inclusive na seção “Fatores de Risco”, nas páginas 109 a 123 deste Prospecto Preliminar.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Emissora e/ou da Devedora, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;
- (ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;
- (iii) alterações nos negócios da Emissora ou da Devedora;
- (iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 109 a 123 deste Prospecto Preliminar;
- (v) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- (vi) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- (vii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- (viii) capacidade da Devedora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão;
- (ix) medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e/ou
- (x) outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 109 a 123 deste Prospecto Preliminar.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e/ou da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a seção “Fatores de Risco” nas páginas 109 a 123 deste Prospecto Preliminar. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários, vide a seção “Informações Relativas ao CRI e à Oferta” na página 35 deste Prospecto Preliminar.

<b>Emissora ou Securitizadora</b>	<b>Opea Securitizadora S.A.</b>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>Banco BTG Pactual S.A.</b>
<b>Coordenadores</b>	Em conjunto, o Coordenador Líder, o Banco Safra, o Itaú BBA e a XP Investimentos;
<b>Participantes Especiais</b>	As instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro, que poderão ser convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, nos termos dos respectivos Termos de Adesão por estas a serem celebrados com o Coordenador Líder.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Os Coordenadores e os Participantes Especiais (se houver), quando referidos em conjunto.
<b>Agente Fiduciário</b>	<p><b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>, 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 (<a href="https://vortex.com.br/">https://vortex.com.br/</a>).</p> <p>O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos Srs. Eugênia Souza e Marcio Teixeira, no endereço acima, no telefone (11) 3030-7177 e no correio eletrônico: <a href="mailto:agentefiduciario@vortex.com.br">agentefiduciario@vortex.com.br</a> e <a href="mailto:pu@vortex.com.br">pu@vortex.com.br</a> (para fins de precificação de ativos).</p> <p><b>Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo IX do Termo de Securitização e no Anexo XI deste Prospecto.</b></p>
<b>Escriturador</b>	A instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI é o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>Banco Liquidante</b>	A instituição prestadora de serviços de banco liquidante dos CRI é o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001 04.
<b>Número de Série e Emissão dos CRI</b>	A presente Emissão corresponde a 463ª (quadringentesima sexagésima terceira) série da 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora. Não há subordinação considerando que a Emissão é realizada em série única.
<b>Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI</b>	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 23 de abril de 2022.
<b>Valor Total da Emissão</b>	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que o valor inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

<b>Quantidade de CRI</b>	<p>Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).</p> <p>Aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.</p> <p>Os CRI a serem, eventualmente, emitidos no âmbito do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional passarão a ter as mesmas características dos CRI inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “CRI”, nos termos do Termo de Securitização. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.</p>
<b>Distribuição Parcial</b>	Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
<b>Valor Nominal Unitário</b>	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.
<b>Forma e Comprovação de Titularidade</b>	Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (a) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome do respectivo titular dos CRI; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.
<b>Preço de Integralização</b>	O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização. Caso ocorra a integralização dos CRI, em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI, observado o disposto no item “Subscrição e Integralização dos CRI” abaixo. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI.
<b>Subscrição e Integralização dos CRI</b>	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço 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 do respectivo Pedido de Reserva; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados preferencialmente em uma única data, na primeira Data de Integralização. Caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI e determinado pelos Coordenadores, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI na Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição.
<b>Locais de Pagamento</b>	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 dos CRI, 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.
<b>Lotes Máximos ou Mínimos</b>	Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos.

<b>Garantias</b>	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
<b>Regime Fiduciário</b>	O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado na forma dos artigos 9º e 10º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
<b>Prazo e Data de Vencimento dos CRI</b>	1.830 (mil oitocentos e trinta) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de abril de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização.
<b>Duration dos CRI</b>	3,78 anos calculada em 7 de março de 2022.
<b>Atualização Monetária dos CRI</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
<b>Remuneração dos CRI</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observada a sobretaxa máxima (Taxa Teto) equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 39 deste Prospecto.</b>
<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</b>	O pagamento da Remuneração ocorrerá conforme tabela constante do item “ <i>Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Datas de Pagamento</i> ” deste Prospecto, sendo o primeiro pagamento em 25 de maio de 2022.
<b>Amortização Programada dos CRI</b>	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 1 (uma) parcela, na Data de Vencimento dos CRI, no valor corresponde a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.
<b>Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</b>	Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.  <b>Para mais informações acerca do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI” na página 43 deste Prospecto.</b>
<b>Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos</b>	Nos termos da Cláusula 7.20 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a alteração tributária que ensejar a possibilidade de resgate antecipado e com comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta, nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização. Enquanto não for realizado o resgate das Debêntures pela Devedora, a Devedora continuará arcando com os tributos incidentes ( <i>gross up</i> ) nos termos da Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão de Debêntures. <b>Para mais informações acerca do Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Facultativo Total” na página 42 deste Prospecto.</b>

<p><b>Oferta Facultativa de Resgate Antecipado</b></p>	<p>A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 24 (vinte e quatro) meses contatos a partir da Data de Emissão das Debêntures, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 3.4 e seguintes do Termo de Securitização. <b>Para mais informações acerca da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Oferta Facultativa de Resgate Antecipado” na página 42 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Forma de Distribuição dos CRI</b></p>	<p>Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação para o valor inicial da Oferta de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo certo que os CRI emitidos em razão do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, correspondente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.</p> <p>A garantia firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores sobre a totalidade do valor inicial da Oferta, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), equivalente a 500.000 (quinhentos mil) CRI, e será prestada pelos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição.</p> <p>A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.</p> <p>O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.</p> <p>Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso a Garantia Firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores, no montante estipulado no Contrato de Distribuição, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, sendo certo que a revenda somente ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.</p> <p>Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou (iii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta. <b>Para mais informações sobre a Forma de Distribuição dos CRI e o regime de colocação dos CRI, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta”, na página 63 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Procedimentos da Oferta</b></p>	<p>Os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI poderão (i) realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura de Pedido de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas; ou (ii) apresentar aos Coordenadores sua intenção de investimento nos CRI na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>. <b>Para mais informações acerca dos procedimentos da Oferta, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta”, na página 63 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Plano de Distribuição</b></p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, os quais levarão em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora, os quais assegurarão (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente</p>

	<p>exemplares (a) do Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, disponibilizado nesta data, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) do Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. <b>Para mais informações acerca do Plano de Distribuição, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” na página 63 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Público Alvo da Oferta</b></p>	<p>Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional.</p>
<p><b>Procedimento de <i>Bookbuilding</i></b></p>	<p>O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definirá (i) a taxa final para a Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto; e (ii) o montante final dos CRI a serem emitidos e, conseqüentemente, das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão dos CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.</p> <p>Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas para fins de alocação, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, observado o disposto abaixo.</p> <p>Caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional) objeto da Oferta, não haverá limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.</p> <p>Na hipótese de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional) (“Oferta Base”), e conseqüente cancelamento de intenções de investimento ou Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, (i) as ordens dos Investidores considerados Pessoas Vinculadas serão consideradas para fins da formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e (ii) caso, em virtude do cancelamento das ordens dos Investidores considerados Pessoas Vinculadas, acima previsto, não haja demanda para a taxa apurada e seja necessário o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores, a fim de atingir o valor da Oferta Base, a subscrição e integralização dos CRI pelos Coordenadores será realizada considerando-se a Taxa Teto prevista para Remuneração dos CRI.</p> <p>Adicionalmente, cumpre esclarecer que a formação da taxa final de Remuneração dos CRI levará em consideração o montante da Oferta Base dos CRI no valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (ou seja, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional).</p> <p>Uma vez verificada a taxa de Remuneração dos CRI levando em consideração a Oferta Base, tal taxa será aplicável aos CRI eventualmente emitidos no âmbito do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.</p> <p>Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, inclusive com relação ao disposto acima, e o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.</p>

	<p>Para mais informações acerca do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> veja a seção “Plano de distribuição, regime de colocação dos CRI e liquidação da oferta” na página 63 deste Prospecto. A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE <i>BOOKBUILDING</i> PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFERTAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE <i>BOOKBUILDING</i>, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE <i>BOOKBUILDING</i> PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DE REMUNERAÇÃO DOS CRI, E O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO.</p>
<p><b>Pessoas Vinculadas</b></p>	<p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, a um dos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo respectivo Coordenador ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional) não será permitida a colocação de CRI perante Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados para fins de alocação, observado o disposto no item “Procedimento de <i>Bookbuilding</i>”.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE <i>BOOKBUILDING</i> PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFERTAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE <i>BOOKBUILDING</i>, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE <i>BOOKBUILDING</i> PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DE REMUNERAÇÃO DOS CRI, E O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Modificação da Oferta</b></p>	<p>Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta.</p> <p>Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.</p>

	<p>Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto.</p> <p>Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.</p> <p>Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.</p> <p>Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.</p>
<p><b>Suspensão da Oferta</b></p>	<p>Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.</p> <p>A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p>
<p><b>Cancelamento ou Revogação da Oferta</b></p>	<p>Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.</p>

	<p>Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p>
<p><b>Destinação dos Recursos</b></p>	<p>O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.</p> <p>Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja, 27 de abril de 2027, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos, o que ocorrer primeiro, para (i) pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VIII do Termo e na seção “Destinação dos Recursos”, na página 77 deste Prospecto (Empreendimentos Destinação); e (ii) reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora, anteriormente à emissão dos CRI, desde 09 de junho de 2020 até 23 de fevereiro de 2022, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na tabela 2 do Anexo VIII do Termo de Securitização e na seção “Destinação dos Recursos”, na página 77 deste Prospecto (Empreendimentos Reembolso), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo VIII do Termo, respectivamente, e na seção “Destinação dos Recursos”, na página 77 deste Prospecto.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 77 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</b></p>	<p>Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.</p>
<p><b>Assembleia de Titulares dos CRI ou Assembleia Geral</b></p>	<p>A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista no Termo de Securitização e da seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral”, na página 49 deste Prospecto Preliminar.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Assembleia Geral, veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral”, na página 49 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b></p>	<p>Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação (<b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b>): (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) extinção, liquidação,</p>



	<p>dissolução, declaração de insolvência da Emissora; (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 10 (dez) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; (vii) caso provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo; (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou (ix) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.</p> <p>Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 15 do Termo de Securitização e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.</p> <p>A Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.</p> <p>Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos 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 dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.</p> <p>A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 14 do Termo de Securitização.</p> <p>A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização.</p>
<p><b>Classificação de Risco</b></p>	<p>A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar “AA(exp)sf(bra)” aos CRI, conforme relatório publicado em 07 de março de 2022. A classificação de risco dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o item 13 do Anexo III da Instrução CVM 414. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas” em vigor nesta data. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a Classificação de Risco atualizada por meio da página <a href="http://www.opecapital.com">www.opecapital.com</a> (neste website, acessar “Emissões”, e no campo de busca, digitar “463”, selecionar a operação de código CRI.1.CIA.463, e aba “Downloads” selecionar o respectivo relatório).</p>

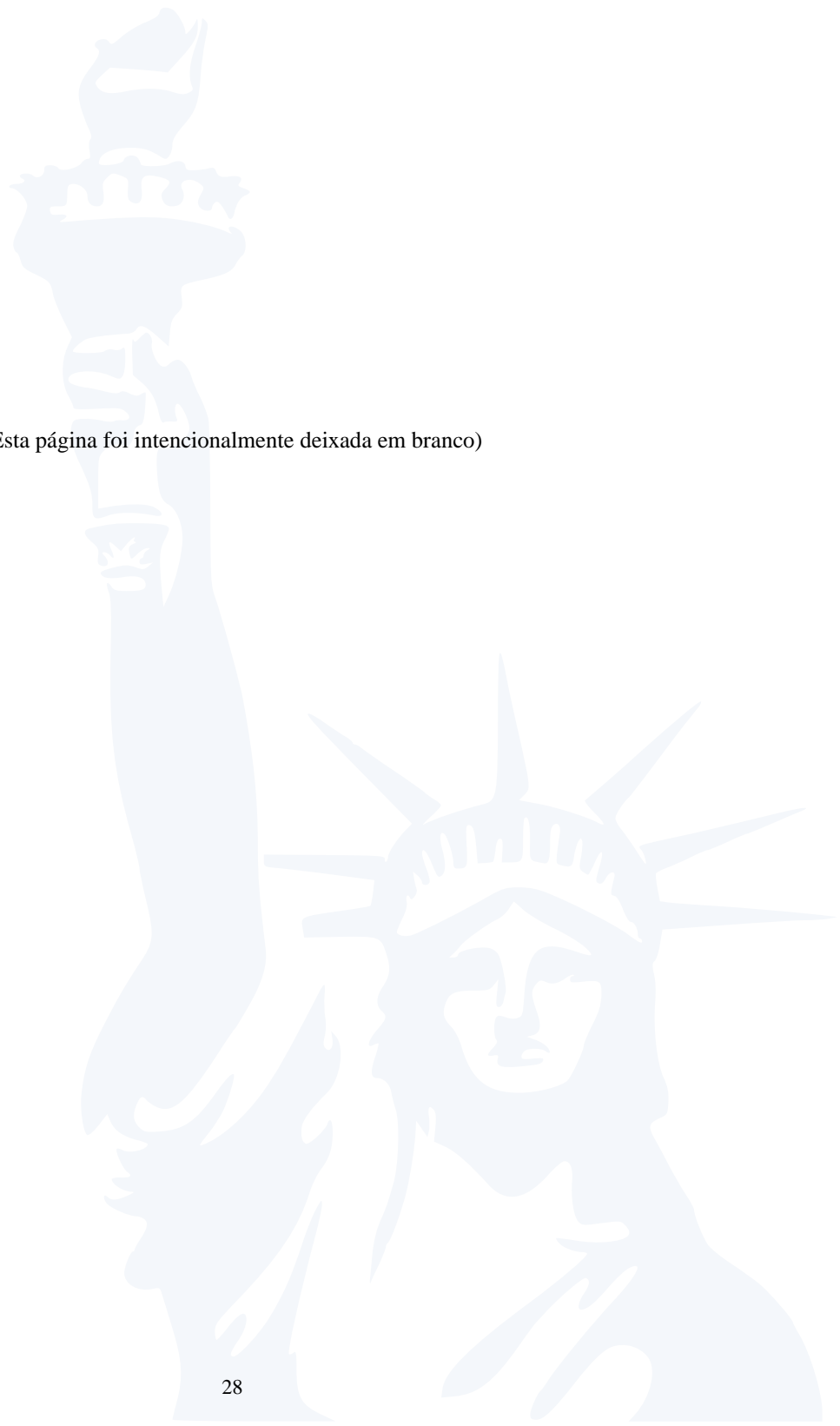
<b>Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI</b>	Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, que serão ofertados em classe única, representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.
<b>Audidores Independentes da Devedora</b>	A <b>ERNST YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , conforme acima qualificada, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Devedora nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021.
<b>Manifestação dos Auditores Independentes da Devedora</b>	As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, anexas ao presente Prospecto Preliminar (vide Anexo XII deste Prospecto), foram objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Devedora.
<b>Audidores Independentes da Emissora</b>	A <b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b> , conforme acima qualificada, responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2019 e 2020.
<b>Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora</b>	Os números e informações presentes neste Prospecto Preliminar e/ou no Formulário de Referência da Emissora referentes à Emissora não foram e não serão objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto Preliminar e/ou no Formulário de Referência da Emissora, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
<b>Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Emissora</b>	Não será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Emissora descritas no Formulário de Referência da Emissora.
<b>Fatores de Risco</b>	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a seção “ <i>Fatores de Risco</i> ”, nas páginas 109 a 123 deste Prospecto.
<b>Cronograma Estimado das Etapas da Oferta</b>	<b>Para informações acerca dos principais eventos e datas relacionados à Oferta, veja a seção “Cronograma das Etapas da Oferta” na página 67 deste Prospecto.</b>
<b>Declaração de Inadequação de Investimento</b>	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.
<b>Informações Adicionais</b>	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI a Emissão e/ou a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes, à Emissora e/ou à CVM.
<b>Formador de Mercado</b>	Não será contratado formador de mercado no âmbito da Oferta.  Os Coordenadores recomendaram 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, na forma da regulamentação aplicável; 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.

<b>Classificação dos CRI (conforme ANBIMA)</b>	<p>Para fins do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como:</p> <p><u>Categoria</u>: Corporativo;</p> <p><u>Concentração</u>: Concentrado;</p> <p><u>Tipo de Segmento</u>: Comercial; e</p> <p><u>Tipo de Contrato com Lastro</u>: Valores mobiliários representativos de dívida.</p> <p><b>ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.</b></p>
--	---

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO,  
DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA,  
DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA E DOS DEMAIS PRESTADORES  
DE SERVIÇO DA OFERTA**

---

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores, o qual contou ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

**Emissora**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ: 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa,  
CEP 01455-000, São Paulo – SP

At.: Flávia Palacios

Fax: (11) 3127-2700

Tel.: (11) 3127-2700

Correio eletrônico: gestão@opeacapital.com e juridico@opeacapital.com

Site: www.opeacapital.com

**Coordenadores**

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

CNPJ: 30.306.294/0002-26

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477 – 12º andar.

CEP: 04538-133, São Paulo – SP

Att.: Daniel Vaz e Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3383-2000

E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

CNPJ: 17.298.092/0001-30

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP: 04538-132, São Paulo – SP

At.: Raphael Albert Andre Levy

Tel.: (11) 3708-3886

E-mail: raphael.levy@itaubba.com

**BANCO SAFRA S.A. e J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**

CNPJ: 58.160.789/0001-28 (Banco Safra) e 20.818.335/0001-29 (J. Safra Assessoria)

Avenida Paulista, 2.100, 17º andar

CEP: 01310-930, São Paulo – SP

At.: Tarso Tietê

Tel.: 3175-9684

E-mail: tarso.tiete@safra.com.br

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

CNPJ: 02.332.886/0011-78

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 30º andar

CEP 04543-907, São Paulo – SP

At.: Bruno Novo e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-3552

E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br

**Agente Fiduciário e Instituição Custodiante**

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br e pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

### **Assessores Jurídicos**

Assessor Jurídico dos Coordenadores

#### **PINHEIRO GUIMARÃES**

CNPJ: 42.591.727/0001-30  
Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar  
CEP 20040-918, Rio de Janeiro, RJ  
At.: Plínio 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

### **Assessor Jurídico da Devedora**

#### **PINHEIRO NETO**

CNPJ: 60.613.478/0001-19  
Rua Hungria, 1100 - Jardim Europa  
CEP 01455-906, São Paulo – SP  
At.: Luciano Garcia Rossi, Fábio Rocha Pinto e Silva, Guilherme de Toledo Piza e Felipe Nery Nogueira Corrêa  
Telefone: (11) 3247-8400  
E-mail: lrossi@pn.com.br; fsilva@pn.com.br; gpiza@pn.com.br e fncorrea@pn.com.br

### **Escriturador**

#### **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A**

CNPJ: 61.194.353/0001-64  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar  
04538-132, São Paulo – SP  
At.: André Sales  
Telefone: (11) 2740-2568  
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

### **Banco Liquidante**

#### **ITAÚ UNIBANCO S.A.**

CNPJ: 60.701.190/0001-04  
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setubal  
04.344-902, São Paulo – SP  
At.: André Sales  
Telefone: +55 (11) 2740-2568  
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

### **Devedora**

#### **HAVAN S.A.**

CNPJ: 79.379.491/0001-83  
Rodovia Antonio Heil, nº 200, Centro  
CEP 88353-100 – Brusque, SC  
At.: Edson Luiz Diegoli  
Telefone: (47) 3251-5000 e (47) 98831-9128  
E-mail: diegoli@havan.com.br, isabel@havan.com.br e ri@havan.com.br

### **Auditor do Patrimônio Separado**

#### **KPMG Auditores Independentes**

CNPJ: 57.755.217/0001-29  
At.: Eduardo Tomazelli Remedi  
Telefone: +55 (11) 3940-1500  
E-mail: ERemedi@kpmg.com.br

### **Contador do Patrimônio Separado**

#### **VERDUS SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE CONTABILIDADE S/S LTDA.**

CNPJ: 23.092.592/0001-14  
At.: Renata Machado  
Telefone: (11) 3027-1800  
E-mail: renata.machado@vacc.com.br

### **Agência de Classificação de Risco**

#### **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**

CNPJ: 01.813.375/0001-33  
Alameda Santos, 700, 7º andar  
CEP 01418-100 São Paulo, SP  
At.: Vanessa Roveri Brondino  
Telefone: (11) 4504-2600  
E-mail: vanessa.roveribrondino@fitchratings.com

Nos termos do item 2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400:

### **Auditores Independentes da Devedora**

Auditor Independente da Devedora responsável por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

#### **ERNST YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

CNPJ: 61.366.936/0010-16  
Rua Amadeu da Luz, 100, 8º andar, conjunto 801  
CEP 89010-910, Blumenau, SC  
At.: Cleverson Luis Lescowicz  
Tel.: (47) 2111 0706  
E-mail: cleverson.lescowicz@br.ey.com  
[https://www.ey.com/pt\\_br](https://www.ey.com/pt_br)

### **Auditores Independentes da Emissora**

Auditor responsável da Emissora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021.

#### **KPMG Auditores Independentes**

CNPJ: 57.755.217/0001-29  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco. São Paulo, SP, CEP 04711-904  
At.: Eduardo Tomazelli Remedi  
Tel.: +55 (11) 3940-1500  
E-mail: ERemedi@kpmg.com.br  
Website: <https://home.kpmg/br/pt/home.html>

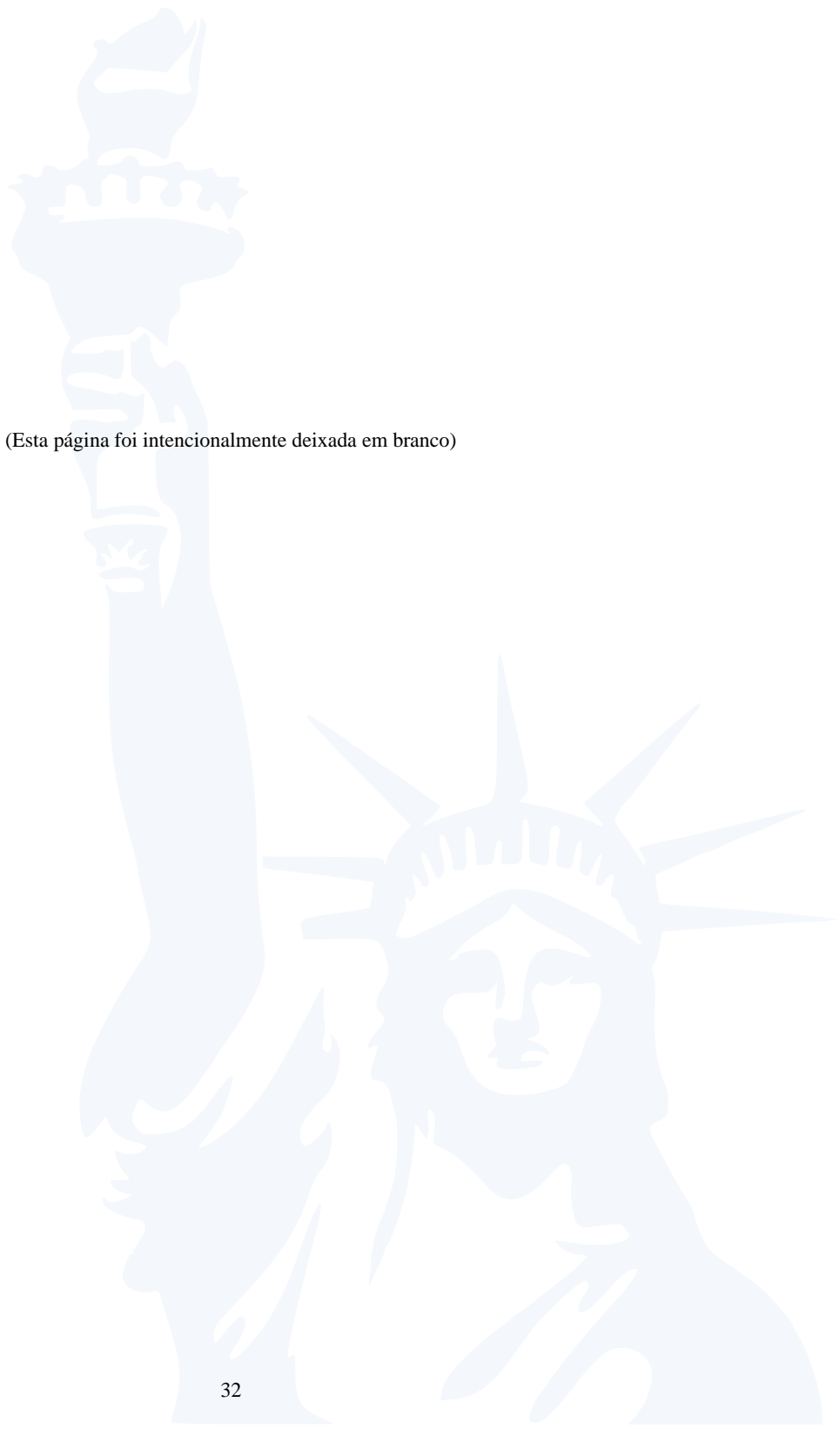
### **Declarações da Emissora e do Coordenador Líder para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414**

A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, bem como nos termos do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos VII e VIII.

### **Declarações do Agente Fiduciário para fins do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414**

O Agente Fiduciário prestou declarações nos termos do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414. Estas declarações estão anexas a este Prospecto nos Anexos IX.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Emissora e dos Coordenadores indicado na Seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídicos da Oferta, dos Auditores Independentes da Devedora, dos Auditores Independente da Emissora e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta” deste Prospecto Preliminar, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

(i) **EMISSORA:**

[www.opecapital.com](http://www.opecapital.com) (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 463ª Série da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados);

(ii) **COORDENADORES:**

**BTG Pactual**

<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2022” e procurar “CRI HAVAN - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);

**Banco Safra**

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website, clicar em “CRI - Havan”, e, então clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado);

**Itaú BBA**

<https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Havan S.A.”, e então, na seção “2022” e “CRI Havan”, clicar em “Prospecto Preliminar”);

**XP Investimentos**

<https://www.xpi.com.br/> (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Havan– Oferta Pública de Distribuição das 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado);

(iii) **B3:**

<http://www.b3.com.br/> (neste *website*, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de busca, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 1– Série: 463”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das 463ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.); e

(iv) **CVM:**

[www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, em “Principais Consultas”, clicar em “Companhias”, na sequência clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página do Fundos Net, clicar em “Exibir Filtros” e indicar por “Opea Securitizadora S.A.” ou “RB Capital Companhia de Securitização”, conforme disponível no campo “Securitizadoras”, bem como certificar-se que os campos “Período de Entrega” estão sem preenchimento e digitar “463” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

### Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, mediante a emissão das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, que contam com as características descritas na seção “Características Gerais dos Créditos Imobiliários” na página 100 deste Prospecto, sendo certo que as Debêntures serão subscritas e integralizadas pela Emissora.

A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, serão adquiridas pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures.

Considerando o disposto no parágrafo acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI.

Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

As Debêntures e os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização.

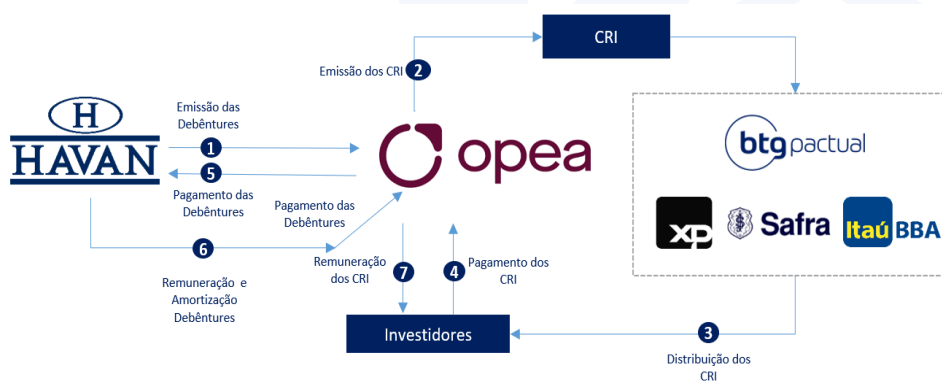
O Valor Total da Emissão corresponde ao montante de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que o valor inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários é de, inicialmente, até R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões reais), tendo em vista que serão emitidas 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. O valor dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, poderá ser reduzido caso não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI ou haja o exercício parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI, desde que seja observada a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI.

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

### Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



I. A Devedora emitirá as Debêntures, a serem subscritas pela Emissora;

- II. A Emissora vinculará as Debêntures decorrentes do lastro aos CRI, nos termos da Lei 9.514/97;
- III. Os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores aos Investidores, por meio de oferta pública de distribuição de CRI, nos termos da Instrução CVM 400, em regime de garantia firme de colocação para o valor total de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo certo que os CRI emitidos em decorrência de eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos em regime de melhores esforços de colocação;
- IV. Os Investidores integralizarão os CRI e o valor da integralização será transferido pelos Coordenadores para a Conta do Patrimônio Separado;
- V. A Emissora pagará a Devedora pela integralização das Debêntures;
- VI. A Devedora efetuará os pagamentos de remuneração e amortização das Debêntures diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
- VII. A Emissora, com os recursos pagos pela Devedora, remunerará e amortizará os CRI nas datas de pagamento e percentuais pactuados no Termo de Securitização.

### **Autorizações Societárias**

A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente aprovadas por deliberação do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 11 de janeiro de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 19 de janeiro de 2022, sob o nº 32.232/22-6, e foi publicada no jornal “Valor Econômico” em 3 de fevereiro de 2022, 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 por Ações.

A emissão de Debêntures e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte serão realizadas com base na AGE Devedora. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 4 de março de 2022, será arquivada na JUCESP e será publicada no jornal “O Município”, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

### **EMISSORA: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

#### **Capital Social da Emissora**

Nos termos da Seção 17 - “Capital Social” do seu Formulário de Referência, o capital social da Emissora, em 31 de dezembro de 2021, é de R\$17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil, noventa e sete reais e vinte e oito centavos), dos quais R\$12.311.097,28 (doze milhões, trezentos e onze mil reais e noventa e sete reais e vinte e oito centavos) estão totalmente integralizados, divididos em 7.927.248 (sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarento e oito) ações ordinárias.

A Yawara Brasil S.A. detém 7.927.248 (sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarento e oito) ações ordinárias, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emissora.

**Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os investidores deverão ver a Seção 17.1 - “Capital Social” do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto, bem como a seção “Sumário da Emissora” na página 129 e seguintes deste Prospecto.**

### **DEVEDORA: HAVAN S.A.**

Para mais informações acerca da Devedora veja a seção “Informações Relativas à Devedora” na página 141 e seguintes deste Prospecto.

#### **Características da Emissão e dos CRI**

Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro é constituído pela CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

#### **Número da Emissão dos CRI**

A presente Emissão de CRI corresponde a 1ª emissão de CRI da Emissora, observado que os CRI da Emissora são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

### Número de Séries

A Emissão foi realizada em série única, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 463ª série da primeira emissão da Emissora. Considerando que a Emissão será realizada em série única, não há subordinação.

### Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI

Os CRI serão emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 23 de abril de 2022.

### Valor Total da Emissão

O Valor Total da Emissão corresponde ao montante de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que o valor inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

### Quantidade de CRI

Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, poderá aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.

Os CRI a serem, eventualmente, emitidos no âmbito do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional passarão a ter as mesmas características dos CRI inicialmente ofertados e passarão a integrar o conceito de “CRI”, nos termos do Termo de Securitização.

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

### Valor Nominal Unitário dos CRI

Os CRI possuem valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão dos CRI.

### Garantias

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

### Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI

Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, que serão ofertados em classe única, representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

### Forma e Comprovação de Titularidade

Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (a) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome do respectivo titular dos CRI; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

### Locais 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 dos CRI, 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.

### Prazo e Data de Vencimento

Os CRI possuem o prazo de 1.830 (mil oitocentos e trinta) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de abril de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização.

### Duration dos CRI

3,78 anos calculada em 7 de março de 2022.

### Classificação ANBIMA dos CRI

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como (i) “Categoria: ‘Corporativos’”, (ii) “Concentração: ‘Concentrados’”, (iii) “Tipo de Segmento: ‘Imóveis Comerciais’”, e (iv) “Tipo de Contrato com Lastro: ‘Valores Mobiliários Representativos de Dívida’”.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

### Atualização Monetária dos CRI

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

### Indisponibilidade da Taxa DI

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de “TDIK” 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 Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, a Taxa SELIC. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa SELIC às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora ou Agente Fiduciário deverão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC ou da data da extinção e/ou proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou dos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e para os CRI.

Caso a Taxa SELIC ou a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será realizada, e a Taxa SELIC ou a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua respectiva divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, conforme o caso.

Caso, na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento e resgate dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 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 previstos no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa SELIC, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente.

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão comunicar a B3 sobre o resgate antecipado das Debêntures e resgate dos CRI nos termos acima, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da realização do referido resgate.

## Remuneração dos CRI

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*, observada a sobretaxa máxima (Taxa Teto) equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

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

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

onde:

n = número inteiro que representa o total de taxas DI *over* consideradas;

k = número de Taxas DI utilizadas, variando de 1 até “n”, sendo k um número inteiro”;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com arredondamento de 8 (oito) casas decimais, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada conforme fórmula:

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

onde:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left\{ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right\}$$

Sendo que:

Spread = sobretaxa a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*, expressa na forma não percentual, com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Para efeito de cálculo da  $DI_k$ , sempre será utilizada, a Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis (ou, no caso de deixar de ser divulgada em tal Dia Útil, a Taxa DI válida) de defasagem em relação à Data de Pagamento de Remuneração (exemplificativamente, no dia 12 (doze) será considerada a Taxa DI divulgada ao final do dia 9 (nove), pressupondo-se que os dias 12 (doze), 11 (onze), 10 (dez) e 9 (nove) são Dias Úteis).

**Observações:**

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

As Taxas DI deverão ser utilizadas considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o pagamento da Remuneração ocorrerá conforme tabela constante do item “Datas de Pagamento” abaixo, sendo o primeiro pagamento em 25 de maio de 2022.

**Amortização Programada dos CRI**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 1 (uma) parcela, na Data de Vencimento dos CRI, no valor corresponde a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.

**Datas de Pagamento**

<b>Data de Pagamento</b>	<b>Pagamento de Juros Remuneratórios</b>	<b>Taxa de Amortização</b>
25/05/2022	Sim	Não
27/06/2022	Sim	Não
27/07/2022	Sim	Não
25/08/2022	Sim	Não
27/09/2022	Sim	Não
26/10/2022	Sim	Não
25/11/2022	Sim	Não
27/12/2022	Sim	Não
25/01/2023	Sim	Não
27/02/2023	Sim	Não
27/03/2023	Sim	Não
26/04/2023	Sim	Não
25/05/2023	Sim	Não
27/06/2023	Sim	Não
26/07/2023	Sim	Não
25/08/2023	Sim	Não
27/09/2023	Sim	Não
25/10/2023	Sim	Não
27/11/2023	Sim	Não
28/12/2023	Sim	Não
25/01/2024	Sim	Não
27/02/2024	Sim	Não



<b>Data de Pagamento</b>	<b>Pagamento de Juros Remuneratórios</b>	<b>Taxa de Amortização</b>
27/03/2024	Sim	Não
25/04/2024	Sim	Não
27/05/2024	Sim	Não
26/06/2024	Sim	Não
25/07/2024	Sim	Não
27/08/2024	Sim	Não
25/09/2024	Sim	Não
25/10/2024	Sim	Não
27/11/2024	Sim	Não
26/12/2024	Sim	Não
27/01/2025	Sim	Não
26/02/2025	Sim	Não
26/03/2025	Sim	Não
25/04/2025	Sim	Não
27/05/2025	Sim	Não
25/06/2025	Sim	Não
25/07/2025	Sim	Não
27/08/2025	Sim	Não
25/09/2025	Sim	Não
27/10/2025	Sim	Não
26/11/2025	Sim	Não
26/12/2025	Sim	Não
27/01/2026	Sim	Não
25/02/2026	Sim	Não
25/03/2026	Sim	Não
27/04/2026	Sim	Não
27/05/2026	Sim	Não
25/06/2026	Sim	Não
27/07/2026	Sim	Não
26/08/2026	Sim	Não
25/09/2026	Sim	Não
27/10/2026	Sim	Não
25/11/2026	Sim	Não
28/12/2026	Sim	Não
27/01/2027	Sim	Não
25/02/2027	Sim	Não
25/03/2027	Sim	Não
27/04/2027	Sim	100,0000%

### Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos.

Caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos da Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a alteração tributária que ensejar a possibilidade de resgate antecipado e com comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o resgate, informando (a) a data em que o pagamento do preço de resgate das Debêntures será realizado; (b) descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e (c) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures. Na hipótese acima prevista, mediante o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do resgate das Debêntures acima previsto, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, com o consequente cancelamento dos CRI, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio. Enquanto não for realizado o resgate das Debêntures pela Devedora, a Devedora continuará arcando com os tributos incidentes (*gross up*) nos termos da Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão de Debêntures.

### Oferta Facultativa de Resgate Antecipado

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 24 (vinte e quatro) meses contatos a partir da Data de Emissão, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures”):

- (a) a Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação ao Agente Fiduciário e à Emissora (“Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures estabelecidos na Cláusula 7.19, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) caso a Emissora receba a Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos na Cláusula 7.19, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, no prazo 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 dos CRI (“Comunicado de Resgate Antecipado”), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI”), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador;
- (c) o Comunicado de Resgate Antecipado deverá (a) conter os termos e condições da Oferta Facultativa 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 dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 20 (vinte) 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 dos CRI;
- (d) após o encerramento do Prazo de Adesão a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e, conforme previsto na Cláusula 7.19, item (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, dentro do prazo previsto no referido dispositivo, confirmar ao Agente Fiduciário e à Emissora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures;
- (e) caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado das Debêntures correspondentes aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, 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 Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, na data do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos 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 independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia;
- (f) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e consequentemente em relação a cada um dos CRI, que forem considerados como tendo aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Debêntures que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures aplicável, e consequentemente, da Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido ao Debenturista, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo;

- (g) a Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI; e
- (h) os CRI resgatados antecipadamente na forma deste item serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

### **Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI**

#### Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

#### Vencimento Antecipado das Debêntures

A Emissora considerará antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 10.2.1 e 10.2.2 do Termo de Securitização, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”).

São Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previstos na Cláusula 7.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, e, conseqüentemente dos CRI, os seguintes:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, desde que não sanada em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu respectivo inadimplemento;
- (ii) provarem-se incorretas, por culpa ou dolo da Devedora ou de qualquer pessoa física ou jurídica a ela vinculada, qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável;
- (iii) (a) decretação de falência da Devedora e/ou de suas Controladas por juiz competente; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por suas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora e/ou de suas Controladas formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou de suas Controladas, independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão por juiz competente; e (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de suas Controladas;
- (iv) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, ou do Termo de Securitização, por meio de decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos pela Devedora em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de tal decisão;
- (v) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias de qualquer dos Documentos da Operação e/ou esteja em curso um Evento de Inadimplemento, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) a Devedora dar a destinação dos recursos de forma diversa da descrita nos termos, prazo e forma especificada na Escritura de Emissão;
- (vii) vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Devedora (na qualidade de devedora, garantidora ou coobrigada), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, sendo tal valor automaticamente alterado para R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) atualizados anualmente, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, a partir de 23 de outubro de 2025, desde que a Devedora não possua qualquer instrumento de dívida em vigor com valor inferior em item de vencimento antecipado equivalente a este item (vii);
- (viii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou Controladas;
- (ix) transformação 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;

- (x) se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora e/ou de suas Controladas;
- (xi) qualquer operação ou série de operações (incluindo, sem limitação, cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora e/ou Controladas ou qualquer outro tipo de reorganização societária) que acarrete a alteração do Controle da Devedora e/ou de suas Controladas;
- (xii) redução do capital social da Devedora, na forma do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, sem anuência prévia e por escrito da Debenturista, conforme deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRI convocada especialmente para este fim, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização, exceto se (a) comprovadamente para fins de absorção de prejuízos, ou (b) for uma redução de capital decorrente de transferência de ativos para qualquer Controlada da Devedora;
- (xiii) 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, exceto (a) se previamente autorizado na Escritura de Emissão de Debêntures ou pela Securitizadora conforme deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização; ou (b) se resultante de uma Reorganização Societária Permitida nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xiv) qualquer ato visando anular ou qualquer questionamento, judicial ou extrajudicial, iniciado pela Devedora e/ou por seu Controlador direto e/ou por qualquer uma de suas Controladas sobre a validade e/ou a exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures ou do Termo de Securitização; e
- (xv) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade de disposições da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e/ou dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI.

São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previstos na Cláusula 7.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e, conseqüentemente dos CRI, os seguintes:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures não sanada em até 15 (quinze) dias contados do referido descumprimento;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer dívida ou obrigação da Devedora que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura estabelecido no respectivo documento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- (iii) descumprimento, pela Devedora, de decisão arbitral definitiva ou decisão judicial não sujeita a recurso com efeito suspensivo, que condene a Devedora ao pagamento de valor, individual ou agregado, superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou o seu equivalente em outras moedas;
- (iv) venda, alienação e/ou transferência e/ou promessa de transferência de ativos fixos e permanentes de propriedade da Devedora cujo valor seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), sendo este percentual calculado cumulativamente durante todo o período de vigência das Debêntures, dos ativos fixos e ativos permanentes, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Devedora, exceto pela alienação de bens obsoletos para aquisição de outros mais novos;
- (v) caso a Devedora deixe de ter auditadas suas demonstrações financeiras por qualquer dos seguintes auditores independentes: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S/S, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes ou KPMG Auditores Independentes, ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária;
- (vi) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração de sua atividade principal;
- (vii) protestos por falta de pagamento de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora que (a) o protesto foi cancelado; (b) foram prestadas pela Devedora garantias em juízo, devidamente aceitas pelo poder judiciário;
- (viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de bens ou ativos que possa causar um Efeito Adverso Relevante para a Devedora;

- (ix) descumprimento pela Devedora e/ou por suas Controladas da legislação ou regulamentação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho escravo e/ou crime relacionado ao incentivo à prostituição;
- (x) violação pela Devedora e/ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos diretores e conselheiros, no exercício de suas funções em favor da Devedora e/ou da Controlada em questão, conforme o caso, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção;
- (xi) exceto pelo previsto no item (ix) acima, violação pela Devedora e/ou suas Controladas, bem como por seus respectivos diretores e conselheiros, no exercício de suas funções em favor da Devedora e/ou da Controlada em questão, conforme o caso, de qualquer dispositivo das Leis Ambientais e Trabalhistas e que implique em um Efeito Adverso Relevante para a Devedora;
- (xii) provarem-se incorretas, independentemente de culpa ou dolo da Devedora ou de qualquer pessoa física ou jurídica a ela vinculada, qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável; ou
- (xiii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que possam implicar em um Efeito Adverso Relevante para a Devedora.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 10.2.1 do Termo de Securitização (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 10.2.2 do Termo de Securitização, a Emissora convocará assembleia de titulares dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, para deliberar acerca da não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o quórum previsto na Cláusula 15.9, (i) abaixo. A Emissora, na qualidade de Debenturista, deverá deliberar por sempre seguir a orientação determinada pelos titulares de CRI, nos termos da Cláusula 9.1.1 da Escritura de Emissão das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral de titulares de CRI, a não manifestação dos Titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Emissora, na qualidade de Debenturista, deverá se manifestar a favor do vencimento antecipado das Debêntures.

Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 7.28 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 do Termo de Securitização.

Caso: (i) os CRI estejam custodiadas eletronicamente na B3, o resgate deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pela B3, mediante comunicação da Emissora à B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização; ou (ii) os CRI não estejam custodiadas eletronicamente na B3, o resgate deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pelo Escriturador e Banco Liquidante, mediante depósito em contas correntes indicadas pela Emissora, a ser realizado pelo Banco Liquidante.

A Devedora obrigou-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a fornecer ao Agente Fiduciário e à Emissora, no prazo máximo de até 1 (um) Dia Útil, contado da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário ou a Emissora, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar assembleia geral de debenturistas para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Vencimento Automático.

A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

#### Preço de Integralização

O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, observado o disposto no item “Subscrição e Integralização dos CRI” abaixo. Caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores no ato de subscrição dos CRI.

### Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, que será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados preferencialmente em uma única data, na primeira Data de Integralização. Caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI e determinado pelos Coordenadores, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI na Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

### 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 distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

### Encargos Moratórios

Ocorrendo impuntualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) 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 (c) multa moratória de natureza não indenizatória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”).

### Atraso no Recebimento de Pagamentos

Sem prejuízo no disposto no item “Prorrogação dos Prazos” abaixo, o não comparecimento do Titular dos 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 no item “Encargos Moratórios” acima.

### Não utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI

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

### 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 um dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação mencionada, com exceção do vencimento, que não observará o prazo mínimo supracitado.

### Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI

Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; (ii) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção “Tributação dos CRI” deste Prospecto Preliminar, observado o disposto no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da presente seção, na página 50 deste Prospecto.

## **Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado**

### Regime Fiduciário

Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irreatável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo X do Termo de Securitização.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04.

#### Patrimônio Separado

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

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514/97.

#### Obrigações do Patrimônio Separado

Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, 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.

**Para tanto, vide o disposto no item “Risco da existência de credores privilegiados” da seção “Fatores de Risco” na página 119 deste Prospecto.**

#### Manutenção do Patrimônio Separado

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

#### Taxa de Administração

A Emissora fará jus a remuneração nos termos descritos no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da presente seção deste Prospecto.

#### Custódia

Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, assinada digitalmente, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias digitais, 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, 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 valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

#### Hipótese de Responsabilização da Emissora

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

A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

Os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado: (i) responderão pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização.

## Ordem de Alocação dos 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 dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) Despesas, que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização; (b) recomposição do Fundo de Despesas, caso os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas e não tenha sido recomposto pela Devedora, na forma prevista no Termo de Securitização, (c) eventuais Encargos Moratórios; (d) Remuneração dos CRI; e (e) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI.

## Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência da Emissora;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 10 (dez) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados;
- (vii) caso provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (ix) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 15 abaixo e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

A Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos 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 dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos 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 dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo, em especial na Cláusula 14 do Termo de Securitização.



A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização.

#### Assembleia Geral de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. A Assembleia Geral Poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (ii) pela Emissora;
- (iii) pela CVM; ou
- (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 15.2 do Termo de Securitização, deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 15.4 do Termo de Securitização.

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

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

Aplicar-se-á à Assembleia Geral o disposto na Lei 9.514/97 e, em caso de omissão do Termo de Securitização, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 21 (vinte e um) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Cada CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) ao representante da Emissora;
- (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou
- (iii) à pessoa designada pela CVM.

As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação em primeira convocação ou pela maioria dos presentes na Assembleia Geral em segunda convocação, desde que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

- (i) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá de aprovação de no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Para fins de clareza, a não instalação ou a não realização da assembleia geral de titulares de CRI bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI;
- (ii) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (waiver) dependerá de aprovação de, no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Para fins de clareza, a não instalação ou a não realização da assembleia geral de titulares de CRI, bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente a não aprovação do waiver; e
- (iii) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

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

Os Titulares de CRI podem votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observado o procedimento previsto na Cláusula 15 do Termo de Securitização.

A Assembleia Geral poderá ser realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, nos termos da Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme em vigor.

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quóruns estabelecidos nessa seção poderão gerar aos titulares de pequenas quantidades de CRI, vide o item “*Quórum de deliberação em Assembleia Geral*” na seção “*Fatores de Risco*” na página 112 deste Prospecto Preliminar.

#### Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal “Valor Econômico” – ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.

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

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

#### Despesas da Oferta e da Emissão

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, “Despesas”): (i) os valores referentes às Despesas flat listadas no Anexo XII do Termo de Securitização serão retidos pela Emissora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
- (a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquido de tributos, atualizadas mensalmente, pela variação positiva 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 ser paga à Securitizadora na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;
  - (b) pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), líquido de tributos, a ser paga à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, na data de subscrição e integralização dos CRI;
  - (c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos;
- (a) *Registro e Implantação da CCI.* Será devido o pagamento único no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia da CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e
  - (b) *Custódia da CCI.* Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo devidas no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação 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, calculada pro rata die, se necessário;
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
- (a) Pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas uma parcela de implantação no valor de R\$112.000,00 (cento e doze mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e;
  - (b) Parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito 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. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de abort fee, até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
  - (c) os valores indicados na alínea (a) e (b) acima e nas alíneas (a) e (b) do item (iii) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento; e
  - (d) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI e da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, 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, 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, revalidação de laudos de avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos 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 dos CRI.

- (iv) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:
- (a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Devedora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), a serem pagas na data de subscrição e integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o IGP-M e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei;
  - (b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (v) a agência de classificação de risco receberá uma remuneração inicial de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais) a ser paga na Data de Integralização dos CRI, e na primeira data de aniversário o valor anual de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e nas datas de aniversário dos anos subsequentes, o valor de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Tais valores serão atualizados anualmente pelo IPC-FIPE, considerando como data-base 14 de dezembro de 2021. Os valores aqui previstos serão pagos líquidos de impostos ou taxas devidas (com *gross up*, se for o caso);
- (vi) Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem o Banco Liquidante e o Escriturador receberão R\$400,00 (quatrocentos reais) mensais 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.
- (vii) despesas com registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESC, bem como dos eventuais aditamentos;
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do patrimônio separado dos CRI;
- (x) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos à CCI e aos CRI;
- (xi) custos relacionados a qualquer realização de assembleia geral realizada nos termos dos Documentos da Operação; e
- (xii) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (A) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (B) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (C) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

A Emissora descontará do preço de integralização das Debêntures, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, 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 de R\$100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) (“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 Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos do Termo de Securitização, a Devedora deverá em até 10 (dez) 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 necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. A Securitizadora deverá verificar o valor existente no Fundo de Despesas todo dia 15 (quinze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente posterior.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.2 do Termo de Securitização, 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 Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora nos termos da Cláusula 16.2.4 do Termo de Securitização.

As Despesas que, nos termos da Cláusulas 16.2.3 do Termo de Securitização, sejam pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 do Termo de Securitização, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 do Termo de Securitização, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.2.4 do Termo de Securitização, na hipótese da Cláusula 16.2.5 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma da Cláusula 16.2.6 do Termo de Securitização serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora 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).

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado, 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, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Na hipótese de a data de vencimento das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

A remuneração pela administração do Patrimônio Separado devida à Emissora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

#### Pagamentos dos Créditos Imobiliários

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo 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 até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos 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.

### Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição, celebrado em 4 de março de 2022, entre os Coordenadores, a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda. (“J. Safra Assessoria”), a Emissora e a Devedora, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física está disponível para consulta nos endereços abaixo:

#### **BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477 – 12º andar.  
CEP 04538-133, São Paulo – SP

#### **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

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

#### **BANCO SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, nº 2100, 17º andar.  
CEP 01310-930, São Paulo – SP

#### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º Andar  
CEP 04.551-065, São Paulo – SP

### Condições precedentes para a distribuição dos CRI

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

- (i) aceitação por cada um dos Coordenadores e pela Devedora da contratação dos assessores legais da Emissão e da Oferta (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora;
- (ii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Emissora, à Devedora, e ao seu respectivo Grupo Econômico (conforme definido abaixo) condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;
- (iii) obtenção, pela Devedora, pela Emissora e por todas as demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão aqui apresentada, sempre em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, aos Assessores Legais e aos demais agentes participantes da Emissão;
- (iv) obtenção de relatórios de classificações de risco (*rating*) da Emissão, em escala nacional, equivalente no mínimo a “AA”, com perspectiva estável ou positiva, por qualquer das seguintes agências de *rating* McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda. (“Standard & Poor’s”), Fitch Ratings Brasil Ltda. (“Fitch Ratings”) ou Moody’s América Latina Ltda. (“Moody’s”, em conjunto com Standard & Poor’s e Fitch Ratings doravante denominadas “Agências de Rating”). A Devedora compromete-se a fornecer informações à agência de *rating* contratada, com toda transparência e clareza possíveis, para obtenção da mais precisa classificação de risco (*rating*) possível;
- (i) conclusão do levantamento de informações e do processo de auditoria legal (*due diligence*) de forma satisfatória aos Coordenadores, no atendimento dos objetivos deste Contrato, bem como recebimento de parecer jurídico (“Legal Opinions”), com cópia para a Securitizadora observado o disposto na Cláusula 4.6 do Contrato de Distribuição, elaborado pelos Assessores Legais que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *Due Diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do lastro dos CRI, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *Legal Opinions* não deverão conter qualquer ressalva e cujos termos sejam satisfatórios aos Coordenadores, em até 1 (um) Dia Útil anterior à data de liquidação da Emissão;

- (vi) a realização de procedimentos de *bring down due diligence* previamente ao lançamento da Oferta, à data do procedimento de bookbuilding e à data de liquidação da Oferta, em que sejam atestados (a) a inexistência de passivos, ônus ou situações adversas na Devedora; (b) inexistência de inadimplementos, ônus, gravames ou rescisão dos contratos que originam os direitos creditórios cedidos à Emissora; (c) inexistência de perspectivas de alterações legais ou regulatórias no setor da Emissora e da Devedora; e (d) outras questões a serem elaboradas de acordo com práticas de mercado e no âmbito do dever de diligência dos Coordenadores;
- (vii) aprovação da Oferta e dos seus respectivos documentos, termos e condições pelos comitês internos dos Coordenadores, incluindo os de crédito, investimento, jurídico e *compliance*;
- (viii) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (ix) obtenção de registro da Oferta na CVM;
- (x) preparação, aprovação, formalização e registro, de forma satisfatória para os Coordenadores, Emissora, Devedora e Assessores Legais, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, mas não se limitando, (a) ao instrumento de lastro dos CRI, (b) ao instrumento de emissão de cédula de crédito imobiliário, (c) ao Contrato de Distribuição, contendo, entre outras, as cláusulas usuais de mercado para este tipo de oferta, e demais termos e condições a serem definidos, e (d) ao Termo de Securitização, assim como definição das obrigações de fazer e não fazer da Emissora e da Devedora, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais;
- (xi) contratação e remuneração em dia pela Devedora, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora, que incluem, mas não se limitam, aos Assessores Legais, à Agência de Classificação de Risco, ao agente fiduciário, ao custodiante, ao agente escriturador e ao banco liquidante dos CRI;
- (xii) manutenção dos registros da Emissora de companhia emissora de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 480, bem como o cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 480, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais, devendo a Emissora e a Devedora responsabilizarem-se pelas respectivas informações divulgadas em conformidade com a Instrução CVM 480;
- (xiii) (a) encaminhamento pelos auditores independentes da Devedora dos documentos previstos na carta de contratação, em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis, anteriormente à divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da B3 e da CVM, nos termos dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400 e o encaminhamento da via original, impreterivelmente, até a data de liquidação dos CRI; e (b) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora relativa à veracidade e consistência das informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (*CFO Certificate*);
- (xiv) fornecimento, pela Devedora e pela Emissora, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos Assessores Legais, de todas as informações verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes necessárias para atender aos requisitos da Emissão, bem como para a conclusão satisfatória do procedimento de auditoria jurídica aos Coordenadores e aos Assessores Legais. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas ou qualquer aspecto de *due diligence* que, de forma justificada pelos Coordenadores e Assessores Legais, apresentem riscos à eficácia, validade e/ou segurança jurídica da Emissão, da Oferta, dos CRI e/ou das Debêntures, deverá ser analisada pelos Coordenadores, observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto. A Devedora e a Emissora são responsáveis pela suficiência, correção, completude e veracidade das informações fornecidas, obrigando-se a indenizar os Coordenadores por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com imprecisões, inverdades, incorreções ou omissões;
- (xv) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na regulamentação aplicável, especialmente, mas não se limitando, a Lei 9.514/97, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xvi) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado que constarão na Escritura de Emissão das Debêntures e no Termo de Securitização, a serem acordados entre as Partes;

- (xvii) recolhimento, pela Devedora, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3, pela CVM ou pela ANBIMA para o registro dos CRI em seus ambientes de negociação, conforme o caso;
- (xviii) suficiência, consistência, veracidade e correção de todas as declarações feitas pela Emissora e pela Devedora nos documentos de distribuição da Oferta e nos demais documentos relativos à Oferta;
- (xix) acordo entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Emissão para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Emissão, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado e às limitações previstas na instrução normativa da CVM aplicável;
- (xx) a Emissão deverá atender aos requisitos aplicáveis do Código ANBIMA;
- (xxii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora ou da Emissora e/ou de suas controladoras diretas ou indiretas; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou da Emissora, bem como de suas controladoras diretas ou indiretas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da Emissora, bem como de suas controladoras diretas ou indiretas, não devidamente elidido por estas no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora ou pela Emissora, bem como de suas controladoras diretas ou indiretas de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Devedora ou pela Emissora, bem como de suas controladoras diretas ou indiretas em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) inexistência de qualquer pendência ou inadimplemento financeiro da Devedora, da Emissora e/ou de empresas controladas ou coligadas da Devedora e/ou da Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle), sociedades sob controle comum da Devedora e/ou da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas (“Grupo Econômico”);
- (xxiv) rigoroso cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, 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, cumprimento, pela Devedora, pela Emissora e pelas sociedades de seu respectivo Grupo Econômico, da legislação e regulamentação em vigor aplicável à Devedora e à Emissora relacionadas à saúde e segurança ocupacional, e ao meio ambiente. A Devedora e a Emissora obrigam-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;
- (xxv) inexistência de violação, pela Devedora, pela Emissora e por qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico, da legislação e regulamentação relativas ao não incentivo à prostituição, não utilização ou incentivo à mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, crimes contra o meio ambiente ou direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
- (xxvi) não ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante em relação à Devedora, à Emissora, e/ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xxvii) manutenção do setor de atuação da Devedora e da Emissora ou não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI e/ou que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas, a critério dos Coordenadores;
- (xxviii) não ocorrência de qualquer mudança adversa nos mercados financeiro ou de capitais local ou internacional que alterem a razoabilidade econômica da Emissão e/ou tornem inviável ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui previstas, a critério dos Coordenadores;
- (xxix) não ocorrência de alterações substanciais na política monetária do Governo Federal que impactem diretamente o setor de atuação da Devedora ou da Emissora e que, de qualquer modo, alterem de forma adversa e relevante a situação financeira da Devedora, da Emissora e/ou de suas controladas, a critério dos Coordenadores;
- (xxx) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora ou da Emissora ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta ou indireta, de ações do capital social da Devedora ou da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Devedora ou da Emissora;



- (xxxix) inexistência de quaisquer violações ou indícios, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção pela Devedora, pela Emissora e/ou por qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico, bem como inexistência de veiculação, por veículos jornalísticos de reconhecidos renome e reputação, de notícias relacionadas a tais matérias que prejudiquem ou tornem desaconselhável a distribuição dos CRI;
- (xxxix) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas, que não tenham sido reveladas nas demonstrações financeiras da Devedora ou da Emissora que possam afetar substancial e adversamente a sua situação econômica e financeira;
- (xxxix) que as Debêntures estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à emissão das Debêntures;
- (xxxix) que o levantamento de informações referentes à Emissora e à Devedora bem como a análise de tais informações tenham sido efetuados e concluídos de forma totalmente satisfatória aos Coordenadores, aos Assessores Legais e aos demais agentes participantes envolvidos na operação dos CRI;
- (xxxix) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Debêntures e aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar significativamente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Debêntures e aos CRIs aos potenciais investidores;
- (xxxix) autorização para os Coordenadores divulgarem a Emissão, a qualquer momento após sua liquidação, inclusive com o uso da logomarca da Devedora e da Emissora e para fins de elaboração de material de publicidade relacionado à prestação dos serviços de intermediação financeira, por qualquer meio, independente de nova autorização da Devedora e da Emissora à época da divulgação da publicidade de que trata o presente item;
- (xxxix) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Devedora e pela Emissora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil do início da Oferta, atestando que, na data de início da distribuição da Emissão, todas as informações prestadas aos potenciais investidores, bem como as declarações feitas pela Devedora e pela Emissora e constantes nos documentos da Emissão são verdadeiras, corretas, completas, suficientes e consistentes na data da declaração permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400;
- (xxxix) não ocorrência de venda, cessão, locação ou qualquer forma de alienação da totalidade ou parte relevante de ativos da Devedora, da Emissora e/ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico, que possa afetar de forma adversa a capacidade de pagamento da Devedora ou da Emissora de suas obrigações relativas às Debêntures ou aos CRIs, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não;
- (xxxix) instituição, pela Emissora, do regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (xl) conclusão, de forma satisfatória a cada um dos Coordenadores, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos nos termos deste Contrato, bem como do processo de *back-up* e *circle up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xli) apresentação pela Devedora de suas demonstrações financeiras auditadas, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB);
- (xlii) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários; e
- (xliii) aceitação pelos Coordenadores da contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a adequada estruturação e execução da Emissão.

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, que inclui a prestação da Garantia Firme, é condicionado à satisfação, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, da totalidade das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 400. Caso, por qualquer motivo, não haja o exercício da Garantia Firme em decorrência do não atendimento a qualquer das Condições Precedentes, tal fato se configurará como modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, observado o disposto nos Documentos da Operação neste sentido.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente ao registro da Oferta pela CVM, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, conforme previsto no item “Modificação da Oferta” da seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” na página 66 deste Prospecto Preliminar.

Em relação ao disposto no item (v) acima das Condições Precedentes, fica certo e ajustado que as cópias das *Legal Opinions* a serem emitidas pelos Assessores Legais, devidamente assinadas, poderão ser enviadas para a Securitizadora, sendo certo, no entanto, que referido documento será recebido pela Securitizadora sem qualquer benefício ou “*reliance*”.

#### Regime de Colocação

Os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação com relação ao montante de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), de forma individual e não solidária, conforme proporção indicada no quadro abaixo (“Garantia Firme”), observado o disposto na Cláusula 5.1.1 e seus subitens do Contrato de Distribuição.

Coordenadores	Volume Limite de cada Coordenador:	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador:
BTG Pactual	R\$ 125.000.000,00	25,00%
Itaú BBA	R\$ 125.000.000,00	25,00%
Banco Safra	R\$ 125.000.000,00	25,00%
XP Investimentos	R\$ 125.000.000,00	25,00%
<b>Total dos Coordenadores</b>	<b>R\$500.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

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.

A Garantia Firme relativa à Emissão conforme acima, terá validade até 30 de abril de 2022 ou até que seja publicado o Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer por último (“Prazo da Garantia Firme”), podendo tal prazo ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores, mediante comunicação prévia por escrito pelos Coordenadores à Devedora e à Securitizadora, sendo certo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores até tal data e não houver demanda para os CRI inicialmente ofertadas (sem considerar os CRI objeto de Opção de Lote Adicional).

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente dos CRI não subscritos (sem considerar os CRI objeto de Opção de Lote Adicional), sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito pela remuneração máxima do *bookbuilding* inicialmente prevista (Taxa Teto), de forma não solidária entre si. Adicionalmente, a Garantia Firme, se exercida, será exercida, de forma individual, não solidária e sem preferência.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 13 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

**Nos termos do Contrato de Distribuição, a liquidação financeira da Oferta e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores estão condicionados à verificação e atendimento das Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, e sem o qual a Garantia Firme não será exercida, sendo certo, ainda, que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, conforme previsto no item “Modificação da Oferta” da seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” na página 63 deste Prospecto Preliminar.**

### Remuneração dos Coordenadores

Pela coordenação, estruturação, prestação da Garantia Firme e distribuição dos CRI, a Devedora pagará aos Coordenadores, ao Itaú Unibanco e a J. Safra Assessoria, conforme aplicável, à vista e em moeda corrente nacional, na primeira data de liquidação da Oferta, (i) por meio de transferência bancária em contas correntes indicadas pelos Coordenadores ou (ii) por meio de dedução de cada Coordenador do valor da integralização dos CRI, a exclusivo critério dos Coordenadores, as seguintes comissões e remunerações abaixo, que também incidirão sobre o eventual exercício da Opção de Lote Adicional (“Comissionamento”):

- (a) Comissão de Estruturação: a este título o BTG Pactual, Itaú BBA, XP Investimentos e a J. Safra Assessoria farão jus ao valor equivalente ao percentual de 0,30% (trinta centésimos por cento), incidente sobre o valor total efetivamente subscrito da Oferta, calculado com base no preço unitário dos CRI e pago aos Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada um dos Coordenadores (“Comissão de Estruturação”);
- (b) Comissão de Prestação de Garantia Firme: a este título os Coordenadores farão jus, na proporção de sua Garantia Firme, a 0,10% (dez centésimos por cento) incidente sobre o volume de Garantia Firme prestada por cada Coordenador, calculado com base no preço unitário dos CRI, independentemente do efetivo exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores;
- (c) Comissão de Sucesso: este título os Coordenadores farão jus, na proporção de sua Garantia Firme, a 30% (trinta por cento) incidente sobre o produto entre (a) o prazo médio dos referidos CRI, (b) a diferença entre a Taxa Teto de Remuneração dos CRI, e a taxa final de Remuneração dos CRI conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, caso positiva, e (c) o valor total efetivamente subscrito da Oferta, calculado com base no preço de integralização dos CRI, e paga aos Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada um dos Coordenadores (“Comissão de Sucesso”); e
- (d) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: a 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, calculado com base no preço unitário dos CRI, e paga aos Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada um dos Coordenadores (“Comissionamento do Canal”).

Poderá haver repasse do Comissionamento do Canal para os Participantes Especiais, desde que em comum acordo entre os Coordenadores e, sempre respeitando o *all in cost* da Emissão. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, a Comissão do Canal poderá ser, total ou parcialmente, destinada aos Participantes Especiais, sendo que os Coordenadores poderão (a) instruir a Devedora a efetuar diretamente o pagamento das comissões aos Participantes Especiais, ou (b) realizar diretamente a transferência para os Participantes Especiais, por conta e ordem da Devedora, sem qualquer incremento nos custos para a Devedora, já que toda e qualquer remuneração a ser paga para tais Participantes Especiais acarretará em diminuição do Comissionamento do Canal previsto neste item.

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

O Comissionamento será pago pela Devedora aos Coordenadores ou às pessoas jurídicas indicadas nas Cláusulas 5.1.3 e 5.1.4 do Contrato de Distribuição, conforme o caso, ou aos Participantes Especiais na hipótese prevista na Cláusula 13 do Contrato de Distribuição, até o Dia Útil subsequente à data da liquidação financeira, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, a serem realizados pela Devedora, nas contas informadas abaixo.

O Comissionamento será pago pela Devedora aos Coordenadores, ao Itaú Unibanco ou à J. Safra Assessoria, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (“IR”) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Devedora aos Coordenadores, ao Itaú Unibanco ou à J. Safra Assessoria nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Sem prejuízo da obrigação prevista na Cláusula 9.1.3 do Contrato de Distribuição, caberá à Devedora o recolhimento dos tributos incidentes na fonte sobre a remuneração indicada, pelo qual sejam responsáveis tributários nos termos da legislação em vigor.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais, ao Agente Fiduciário, aos auditores, à Emissora, à agência de classificação de risco, ou quaisquer outros prestadores de serviço que sejam considerados necessários à Emissão e aos CRI (“Prestadores de Serviços”), os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Devedora, independentemente da liquidação da Oferta. Os Coordenadores e/ou as pessoas jurídicas

indicadas nas Cláusulas 5.1.3 e 5.1.4 acima não serão, em nenhuma hipótese, responsáveis pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos Prestadores de Serviços, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Devedora.

O Comissionamento será pago em moeda corrente nacional, em até um Dia Útil após a data de liquidação da Oferta, nas contas indicadas no Contrato de Distribuição por cada Coordenador e/ou às pessoas jurídicas indicadas na Cláusula 5.1.1 acima, conforme o caso, ou, no caso do Itaú BBA, ao Itaú Unibanco, conforme venha a ser indicado pelo Itaú BBA, observada a forma de apuração prevista nas Cláusulas acima. Alternativamente, cada Coordenador poderá, conforme combinado com as Partes, transferir os recursos decorrentes do Preço de Integralização à Emissora líquidos do valor de seu respectivo Comissionamento.

Em caso de atraso no pagamento do Comissionamento, os valores devidos serão acrescidos de: (i) juros moratórios 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 não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

### **Informações Adicionais**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, aos Participantes Especiais, à CVM e/ou à B3.

## DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo, indicativamente e sem considerar a Opção de Lote Adicional:

Comissões e Despesas	Montante (com gross up)	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
<b>Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais</b>	<b>R\$ 10.514.665,19</b>	<b>R\$ 21,03</b>	<b>2,1029%</b>
Comissão de Coordenação, Estruturação e Distribuição	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3,00	0,3000%
Comissão de Garantia Firme	R\$ 500.000,00	R\$ 1,00	0,1000%
Comissão de Canal	R\$ 7.500.000,00	R\$ 15,00	1,5000%
Impostos	R\$ 1.014.665,19	R\$ 2,03	0,2029%
<b>Registros</b>	<b>R\$ 316.679,25</b>	<b>R\$ 0,63</b>	<b>0,0633%</b>
Taxa de Fiscalização CVM	R\$ 180.000,00	R\$ 0,36	0,0360%
Autorregulação ANBIMA	R\$ 21.985,00	R\$ 0,04	0,0044%
Registro, Distribuição e Análise do CRI - B3	R\$ 104.250,00	R\$ 0,21	0,0209%
Registro CCI	R\$ 5.000,00	R\$ 0,01	0,0010%
Liquidação Financeira - B3	R\$ 183,25	R\$ 0,00	0,0000%
Transação - B3	R\$ 1,00	R\$ 0,00	0,0000%
Custodia CCI - B3	R\$ 5.260,00	R\$ 0,01	0,0011%
<b>Prestadores de Serviços</b>	<b>R\$ 1.456.284,22</b>	<b>R\$ 2,91</b>	<b>0,2913%</b>
OPEA Implementação	R\$ 55.340,34	R\$ 0,11	0,0111%
OPEA Gestão	R\$ 4.349,45	R\$ 0,01	0,0009%
Agente Fiduciário	R\$ 21.598,27	R\$ 0,04	0,0043%
Agente Fiduciário - Implementação	R\$ 134.389,25	R\$ 0,27	0,0269%
Custódia	R\$ 4.799,62	R\$ 0,01	0,0010%
Registro CCI	R\$ 5.999,52	R\$ 0,01	0,0012%
Auditor do Patrimônio Separado	R\$ 5.200,00	R\$ 0,01	0,0010%
Contabilidade do Patrimônio Separado	R\$ 110,00	R\$ 0,00	0,0000%
Agência de Classificação de Risco	R\$ 180.000,00	R\$ 0,36	0,0360%
Agência de Classificação de Risco	R\$ 36.000,00	R\$ 0,07	0,0072%
Assessor Legal Devedora	R\$ 321.027,29	R\$ 0,64	0,0642%
Assessor Legal Coordenadores	R\$ 304.371,89	R\$ 0,61	0,0609%
Auditor Independente da Devedora	R\$ 383.098,59	R\$ 0,77	0,0766%
<b>Custo Total</b>	<b>R\$ 12.287.628,66</b>	<b>R\$ 24,58</b>	<b>2,4575%</b>
<b>Valor Líquido Emissora</b>	<b>R\$ 487.712.371,34</b>	<b>-</b>	<b>97,5425%</b>

<b>Nº de CRI</b>	<b>Valor Nominal Unitário (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por CRI (R\$)</b>	<b>Valor Líquido por CRI (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI</b>
500.000	R\$ 1.000,00	R\$ 24,58	R\$ 975,42	2,4575%

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



### Forma de Distribuição dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação para o valor inicial da Oferta de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo certo que os CRI emitidos em razão do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, correspondente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

A garantia firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores sobre a totalidade do valor inicial da Oferta, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), equivalente a 500.000 (quinhentos mil) CRI, e será prestada pelos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição.

A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição. Para mais informações acerca das condições precedentes, veja a Seção “*Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Distribuição*”, na página 75 deste Prospecto, e no Contrato de Distribuição, e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso a Garantia Firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores, no montante estipulado no Contrato de Distribuição, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, sendo certo que a revenda somente ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou (iii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, inexistindo valores mínimos ou máximos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes; e (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores e dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas abaixo.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizaram ao público este Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado em 7 de março de 2022, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do Aviso ao Mercado na forma do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e a disponibilização deste Prospecto Preliminar, os Coordenadores poderão realizar apresentações a potenciais investidores (*Roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores utilizarão em tais apresentações aos Investidores serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, e demais regulamentação aplicável, sendo certo que a sua utilização somente ocorrerá concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar à CVM.

### Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, os quais levarão em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora, os quais assegurarão (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares (a) deste Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, disponibilizado nesta data, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) do Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

As Instituições Participantes da Oferta recomendam aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento, conforme aplicável, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Cada Pedido de Reserva deverá ser realizado perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

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

### **Procedimentos da Oferta, Procedimento de Bookbuilding e Pessoas Vinculadas**

Os Coordenadores conduzirão o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição (i) da taxa final para a Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto; e (ii) do montante final dos CRI a serem emitidos e, conseqüentemente, das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão dos CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, a um dos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo respectivo Coordenador ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever os CRI, incluindo, sem limitação, quando for Pessoa Vinculada, preencherá seu Pedido de Reserva dos CRI ou intenção de investimento, a ser firmado durante o Período de Reserva, podendo identificar, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, um percentual mínimo para a taxa de Remuneração dos CRI, observada a Taxa Teto, como condição para sua aceitação à Oferta. Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento será cancelado pelos respectivos Coordenadores ou Participantes Especiais, que tenham recebido referida ordem, conforme o caso.

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

No Procedimento de *Bookbuilding*, serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding* seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, (sem considerar os CRI objeto de Opção de Lote Adicional), observado, no entanto, que nesse caso poderá haver o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as ordens admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.



Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (Taxa Teto) para Remuneração dos CRI neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores poderão indicar, na respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, um percentual mínimo de Remuneração dos CRI, observada a taxa máxima estabelecida para Remuneração dos CRI; (iii) serão atendidas as intenções de investimento ou Pedidos de Reserva que indicarem a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento ou Pedidos de Reserva que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Nos termos da Resolução CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI e a possibilidade de aumento do volume da Oferta, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta e (iv) se comprometeu a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

Conforme dispõe a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deverá estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável.

Cada Pedido de Reserva deverá ser realizado perante apenas uma Instituição Participantes da Oferta.

Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas para fins de alocação, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, observado o disposto abaixo.

Na hipótese de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional) (Oferta Base), e consequente cancelamento de intenções de investimento ou Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, (i) as ordens dos Investidores considerados Pessoas Vinculadas serão consideradas para fins da formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e (ii) caso, em virtude do cancelamento das ordens dos Investidores considerados Pessoas Vinculadas, acima previsto, não haja demanda para a taxa apurada e seja necessário o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores, a fim de atingir o valor da Oferta Base, a subscrição e integralização dos CRI pelos Coordenadores será realizada considerando-se a Taxa Teto prevista para Remuneração dos CRI.

Adicionalmente, cumpre esclarecer que a formação da taxa final de Remuneração dos CRI levará em consideração o montante da Oferta Base dos CRI no valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (ou seja, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional). Uma vez verificada a taxa de Remuneração dos CRI levando em consideração a Oferta Base, tal taxa será aplicável aos CRI eventualmente emitidos no âmbito do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

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

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

**A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DE REMUNERAÇÃO DOS CRI, E O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 111 DESTES PROSPECTO.**

## **Público Alvo da Oferta**

Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional.

## **Prazo Máximo de Colocação**

**O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.**

## **Modificação da Oferta**

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

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

Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.

## **Suspensão da Oferta**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

## Cancelamento ou Revogação da Oferta

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.

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

## Declaração de Inadequação de Investimento

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

**O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, E OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.**

## Cronograma de Etapas da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos <sup>(1)</sup>	Data Prevista <sup>(2)(3)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	17.01.2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	07.03.2022
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	07.03.2022
4.	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	09.03.2022
5.	Início do Período de Reserva	14.03.2022
6.	Encerramento do Período de Reserva <sup>(4)</sup>	07.04.2022
7.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	08.04.2022
8.	Registro da Oferta pela CVM	27.04.2022
9.	Divulgação do Anúncio de Início <sup>(5)</sup>	28.04.2022
10.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	28.04.2022
11.	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI	29.04.2022
12.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	29.04.2022
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(6)</sup>	02.05.2022
14.	Data de Início de Negociação dos CRI na B3 <sup>(7)</sup>	03.05.2022

<sup>(1)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e dos Coordenadores, nos termos previstos neste Prospecto.

<sup>(2)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

- (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, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções “Modificação da Oferta”, “Suspensão da Oferta”, “Cancelamento ou Revogação da Oferta” nas páginas 66, 66 e 67 deste Prospecto Preliminar.
- (4) Manifestação dos investidores acerca da aceitação em adquirir os CRI, que deverá ser enviada aos Coordenadores até as 18hrs do dia 7 de abril de 2022. Os Coordenadores não serão responsabilizados pelos pedidos de reserva encaminhados para outros endereços eletrônicos ou em horário posterior;
- (5) Data de Início da Oferta.
- (6) Data de Encerramento da Oferta.
- (7) Inclusive pelos Coordenadores, na hipótese de exercício da garantia firme por estes prestada.

#### **Regime de Garantia Firme de Colocação**

A garantia firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores para o valor inicial da Oferta de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

Os CRI objeto do exercício total da Opção de Lote Adicional serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.

#### **Contratação de Participantes Especiais**

Os Coordenadores poderão convidar os Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que serão celebrados Termos de Adesão entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

#### **Instituições contratadas pela Emissora**

Nos termos do item 1.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 encontra-se a seguir a identificação e as funções das instituições contratadas pela Emissora para prestação de serviços no âmbito da Oferta:

- (i) Instituição Custodiante: a Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI e pelo registro da CCI no sistema da B3, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) Agente Fiduciário: vide item “Obrigações do Agente Fiduciário” da seção “Agente Fiduciário” na página 71 deste Prospecto;
- (iii) Banco Liquidante e Escriturador: o Banco Liquidante é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora e o Escriturador atua no exercício das funções de escrituração dos CRI;
- (iv) B3: A B3 é responsável pelo depósito, custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI;
- (v) Auditor Independente da Emissora e da Devedora: Auditores Independentes contratados pela Emissora e pela Devedora para auditar as respectivas demonstrações financeiras; e
- (vi) Agência de Classificação de Risco: é a responsável pela emissão do *rating* dos CRI, bem como pela atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI e sua ampla divulgação ao mercado.

## PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AUDITORES INDEPENDENTES E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

### **Agente Fiduciário**

O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto no item “Substituição do Agente Fiduciário” da seção “Agente Fiduciário” na página 71 deste Prospecto.

### **Banco Liquidante e Escriturador**

O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso: (i) descumpram quaisquer obrigações previstas no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante e deixem de corrigir seu inadimplemento e de pagar à Emissora os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da aludida notificação; (ii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos; (iii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial; (iv) superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; (v) descredenciamento do Escriturador e do Banco Liquidante para o exercício das respectivas funções; (vi) por denúncia do Contrato de Escrituração e Banco Liquidante, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência pela Emissora; e (vii) extinção do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item “Assembleia Geral” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 49 deste Prospecto.

### **B3**

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se dor cassada sua autorização para execução dos serviços contratados.

Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item “Assembleia Geral” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 49 deste Prospecto.

### **Instituição Custodiante**

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

### **Auditores Independentes da Emissora**

A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308/99, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontração, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

## Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco foi contratada com a função de realizar a classificação de risco dos CRI em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de classificação de risco de valores mobiliários.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco não poderá ser interrompido, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º, da Instrução CVM 414, e no artigo 31, §3º, da Instrução CVM 480. A Emissora 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 referidos relatórios à disposição em seu site <https://www.rededorsaoluiz.com.br/>, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, no mesmo período até o vencimento dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

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 Geral: (i) Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda, inscrita no CNPJ sob o 02.295.585/0001-40.

**A Agência de Classificação de Risco receberá uma remuneração inicial de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais) a ser paga na Data de Integralização dos CRI, e na primeira data de aniversário o valor anual de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e nas datas de aniversário dos anos subsequentes, o valor de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Tais valores serão atualizados anualmente pelo IPC-FIPE, considerando como data-base 14 de dezembro de 2021. Os valores aqui previstos serão pagos líquidos de impostos ou taxas devidas (com gross up, se for o caso).**

## Formador de Mercado

Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

Os Coordenadores recomendaram 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, nos termos da regulamentação aplicável; 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..

### Obrigações do Agente Fiduciário

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 o Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral 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) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (x) 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 o domicílio da Devedora e da Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xii) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) divulgar em sua rede nacional de computadores em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimos estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xiv) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvi) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI prevista no Termo de Securitização e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência do inadimplemento;
- (xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade da CCI, nos termos da Resolução CVM 17;

- (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre a CCI, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;
- (xix) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa de eventuais garantias reais nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- (xx) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website; e
- (xxi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Resolução CVM 17.

Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário 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, à luz de sua precípua função de “gatekeeper”, também no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 3.2.3 do Termo de Securitização, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, 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 dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.2.4 do Termo de Securitização, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.

Os resultados da verificação prevista nos itens (xvii) e (xviii) da Cláusula 13.3 do Termo de Securitização, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiii) da Cláusula 13.3 do Termo de Securitização.

#### **Substituição do Agente Fiduciário**

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem está indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

A Assembleia Geral 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 dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da referida Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.6 do Termo de Securitização, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral, 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 Titulares dos CRI em Circulação; ou



(iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto no Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.3 do Termo de Securitização.

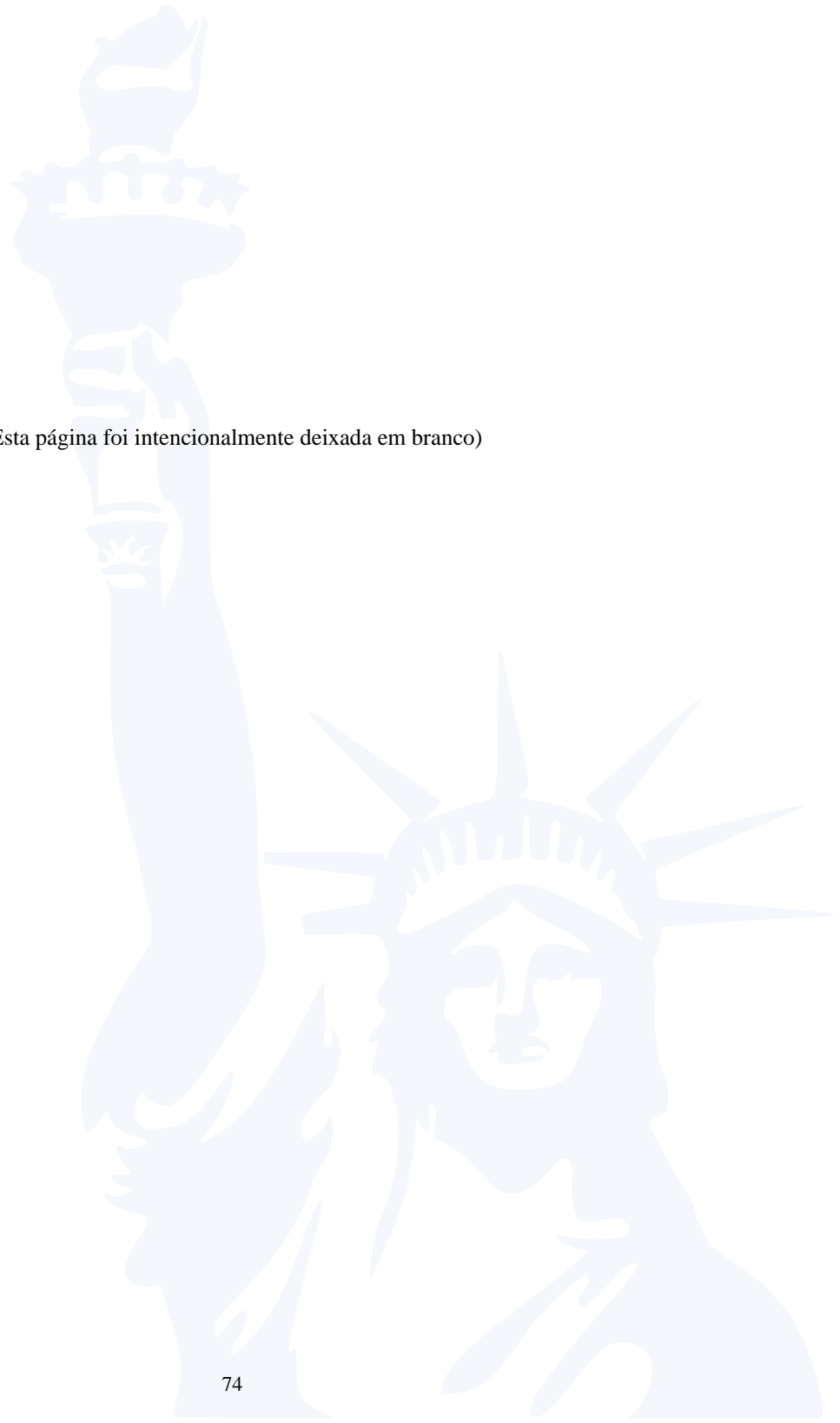
O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos Srs. Eugênia Souza / Marcio Teixeira, no endereço Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, no telefone (11) 3030-7177 e no correio eletrônico: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos). Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo XI ao presente Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: (i) Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Distribuição; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; e (v) Contrato de Escrituração e Banco Liquidante.

**O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER ESTE PROSPECTO COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.**

### **Termo de Securitização**

O Termo de Securitização a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineará detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento preverá os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei 9.514/97, da Resolução CVM 17 e da Instrução CVM 414.

### **Escritura de Emissão de CCI**

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrada entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de Instituição Custodiante, a Emissora emitirá a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI.

O valor total da CCI, na data de sua emissão, será equivalente ao valor definitivo das Debêntures, conforme venha a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, correspondendo a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na data de emissão das Debêntures.

A Instituição Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Fundo de Despesas, remuneração na forma descrita no item “*Despesas da Oferta e da Emissão*” da seção “*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*” na página 50 deste Prospecto.

A CCI será registrada para negociação nos sistemas de negociação da B3.

Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado.

Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

Para comunicação à Instituição Custodiante a que se refere o parágrafo anterior, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo da Escritura de Emissão de CCI.

Sem prejuízo das demais disposições constantes da Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: (i) guarda da Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de sua inclusão e retirada.

### **Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição, celebrado em 4 de março de 2022, entre os Coordenadores, a J. Safra Assessoria, a Emissora e a Devedora, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física poderá ser obtida junto aos Coordenadores em seus endereços indicados na seção “*Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídicos da Oferta, dos Auditores Independentes da Devedora, dos Auditores Independente da Emissora e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta*” na página 29 deste Prospecto.

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a concessão do registro da Oferta, de certas condições precedentes, conforme descritas no item “Condições Precedentes para a distribuição dos CRI”, da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, na página 54 deste Prospecto.

Os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação com relação ao montante de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), de forma individual e não solidária, conforme proporção abaixo:

<b>Coordenadores</b>	<b>Volume Limite de cada Coordenador:</b>	<b>Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador:</b>
BTG Pactual	R\$ 125.000.000,00	25,00% (vinte e cinco por cento)
Itaú BBA	R\$ 125.000.000,00	25,00% (vinte e cinco por cento)
Banco Safra	R\$ 125.000.000,00	25,00% (vinte e cinco por cento)
XP Investimentos	R\$ 125.000.000,00	25,00% (vinte e cinco por cento)
<b>Total dos Coordenadores</b>	<b>R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)</b>	<b>100,00% (cem por cento)</b>

Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da opção de Lote Adicional serão distribuídos no regime de melhores esforços de colocação. A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente dos CRI não subscritos (sem considerar os CRI objeto de Lote Adicional), sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito pela remuneração máxima do Procedimento de *Bookbuilding* inicialmente prevista (Taxa Teto), de forma não solidária entre si.

Como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição da Emissão e da Oferta, bem como pela prestação da Garantia Firme, a Devedora deverá pagar aos Coordenadores, conforme o caso, comissões e prêmios, conforme definidos e pormenorizados no item “Remuneração”, da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 59 deste Prospecto.

#### **Escritura de Emissão de Debêntures**

A Escritura de Emissão de Debêntures, celebrada em 4 de março de 2022, por meio da qual a Devedora emitiu as Debêntures, as quais serão subscritas pela Emissora de forma a originar os Créditos Imobiliários.

As Debêntures foram vinculadas aos CRI a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Serão emitidas, inicialmente, até 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser reduzida caso não haja o exercício ou haja exercício parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI, mediante o cancelamento das Debêntures excedentes, desde que seja observada a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI.

A Escritura de Emissão das Debêntures e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESC, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

#### **Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante**

O Contrato de Escrituração e Banco Liquidante foi celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante para regular a prestação de serviços de liquidação financeira de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Emissora, por parte do Banco Liquidante.

Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, o Banco Liquidante e o Escriturador receberão R\$400,00 (quatrocentos reais) mensais 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.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja, 27 de abril de 2027, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos, o que ocorrer primeiro, para (i) pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VIII do Termo de Securitização nesta seção (Empreendimentos Destinação); e (ii) reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora, anteriormente à emissão dos CRI, desde 09 de junho de 2020 até 23 de fevereiro de 2022, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na tabela 2 do Anexo VIII do Termo de Securitização e nesta seção (Empreendimentos Reembolso), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo VIII do Termo de Securitização, respectivamente, e nesta seção.

Os Empreendimentos Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Reembolso (Custos e Despesas Reembolso) encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme tabela 3.2 constante no Anexo VIII do Termo de Securitização; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI.

Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto na tabela 2 constante no Anexo VIII do Termo de Securitização, bem como os gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes aos Empreendimentos Destinação não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto na tabela 1 do Anexo VIII do Termo de Securitização. Ademais, a Emissora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo XI do Termo de Securitização, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

Os recursos serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do Anexo VIII do Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do Anexo VIII do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Destinação), independentemente da anuência prévia da Securitizadora, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser seguida de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação, o qual, as Partes se comprometem a celebrar.

Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 do Anexo VIII do Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo VIII do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 15.4 do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção somente não será aprovada se titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Destinação apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será implementada.

A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos descritos acima, deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia geral de titulares de CRI em até 2

(dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Destinação ou a referida Assembleia Geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Devedora será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia geral 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 de recursos em questão.

A Devedora (i) encaminhará para a Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada semestre social, a contar da Data de Emissão até a data de vencimento das Debêntures ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento das Debêntures, relatório no formato constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures 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 ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará link para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) (“Documentos Comprobatórios”).

O Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

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

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Cláusula 3.2 do Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, poderá, até 1 (uma) vez a cada semestre, indicar terceiros, mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Devedora, para visitar os Empreendimentos Destinação durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios de Verificação e demais documentos previstos na Cláusula 3.2.2 do Termo de Securitização apresentados.

A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios não contratuais) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da comprovada utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida neste item.

Sempre que solicitado por escrito por autoridades para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário os documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas acima.

Nos termos do Código ANBIMA, (i) o lastro é constituído por crédito imobiliário devido pela Devedora, independentemente de qualquer evento futuro, e (ii) os Empreendimentos Lastro estão sediados nos endereços identificados nas tabelas abaixo.

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	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?
164 - SANTA CANDIDA	AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, nº SN, BAIRRO SANTA CANDIDA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82620-300	MATRIC. 86.119 (antigas 85.502 e 17.599;85.503 e 52.040; e 85.324 e 21.264) - REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - SC	Não	Não	Não
175 - MANAUS VIA NORTE	AVENIDA GOVERNADOR JOSE LINDOSO, nº 3120, BAIRRO PARQUE 10 DE NOVEMBRO, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69058-473	MATRIC. 4.609 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não	Não	Não
183 - NATAL	AV DAO SILVEIRA, nº 6000, BAIRRO CANDELARIA, CIDADE NATAL/RN, CEP 59066-180	MATRIC. 10.861, 17.856 e 17.855 - 7º OFÍCIO DE NOTAS DE NATAL - RN - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA	Não	Não	Não
185 - PRIMAVERA DO LESTE	RUA RIO DE JANEIRO, nº 1595, BAIRRO CIDADE PRIMAVERA II, CIDADE PRIMAVERA DO LESTE/MT, CEP 78850-000	MATRIC. 31.496 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE - MT	Não	Não	Não
186 - ALTA FLORESTA	AV MARAGOGI, nº SN, BAIRRO, CIDADE ALTA FLORESTA/MT, CEP 78580-000	MATRIC. 35.109 1º SERVIÇOS REGISTRAL DA COMARCA DE ALTA FLORESTA/MT	Não	Não	Não
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	AV PIRAPORINHA, nº 1280, BAIRRO PLANALTO, CIDADE SAO BERNARDO DO CAMPO/SP, CEP 09891-900	MATRIC. 27.513 – 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	Não	Não	Não
190 - REGISTRO	BR 116 KM 448, nº SN, BAIRRO JARDIM DAS PAMEIRAS, CIDADE REGISTRO/SP, CEP 11900-000	MATRIC. 7.952 e 16.616 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE REGISTRO - SP	Não	Não	Não

Empreendimento Destinação	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?
196 - MACEIO	AV DR DURVAL DE GOIS MONTEIRO, nº SN, BAIRRO JARDIM PETROPOLIS, CIDADE MACEIO/AL, CEP 57080-590	MATRIC. 82.269 - 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MACEIO - AL	Não	Não	Não
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	AV ARQ JOSE HENRIQUES BENTO GONCALVES, nº 3760, BAIRRO MONTE DAS OLIVEIRAS, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69093-149	MATRIC. 15.776 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não	Não	Não
204 - JI-PARANA	BR 364 - AV TRANSCONTINENTAL, nº SN, BAIRRO CENTRO, CIDADE JI-PARANA/RO, CEP 78961-410	MATRIC. 14.683, 14.689 e 14.690 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JI-PARANÁ - RO	Não	Não	Não
207 - FCO BELTRAO	ROD PR-483 AV DUQUE DE CAXIAS, nº SN, BAIRRO AGUA BRANCA, CIDADE FRANCISCO BELTRAO/PR, CEP 85601-190	MATRIC. 10.380 e 7.086 (antiga 4.362) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO BELTRAO - PR	Não	Não	Não
208 - BAGE	ROD BR-293 ESQ AV SANTA TECLA, nº SN, BAIRRO GETULIO VARGAS, CIDADE BAGE/RS, CEP 96413-000	MATRIC. 69.827 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGE - RS	Não	Não	Não
209 - SANTA ROSA	RUA GONCALVES DIAS, nº SN, BAIRRO CENTRAL, CIDADE SANTA ROSA/RS, CEP 98787-468	MATRIC. 43.959, 43.952 e 43.337 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA - RS	Não	Não	Não
210 - FORTALEZA	AV AMERICO BARREIRA, nº SN, BAIRRO JOQUEI CLUBE, CIDADE FORTALEZA/CE, CEP 60440-092	MATRIC. 13.108 E 8.164 - 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORTALEZA - CE	Não	Não	Não
211 - MOSSORO	AV JOAO DA ESCOCIA, nº SN, BAIRRO NOVA BETANIA, CIDADE MOSSORO/RN, CEP 59607-330	MATRIC. 32047 - 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOSSORO - RN	Não	Não	Não



Empreendimento Destinação	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?
213 - CAMPINA GRANDE	AV. PREFEITO SEVERINO BEZERRA CABRAL, S/N, CATOLÉ, CAMPINA GRANDE/PB, CEP 58410-185	MATRÍCULA 147.481 (antigas 98.815, 98.816 E 114.680) - 1º SERVIÇO NOTORIAL E REGISTRAL DE CAMPINA GRANDE - PB	Não	Não	Não
177 - ESTEIO	Rod. Br 116, 470, Tres Portos, Esteio/RS, CEP 93270-000	MATRÍCULA 36.376 (antiga 25.506) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESTEIO - RS	Não	Não	Não
CAMPOS DOS GOYTACAZES	Rod. BR 101, S/N, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28030-035	MATRÍCULA 10.567 - 12º OFÍCIO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL DE CAMPO DOS GOYTACAZES - RJ	Não	Não	Não
153 - SORRISO	AV IDEMAR RIEDI, nº 7536, BAIRRO LOT VALO, CIDADE SORRISO/MT, CEP 78895- 350	MATRIC. 39.895- CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT	Não	Sim	Não
192 - CANOAS	Av. Farroupilha, s/n, Loteamento Estancia Velha, bairro Marechal Rondon, Canoas/RS, CEP 92020-476	MATRÍCULA 165.755 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS	Não	Não	Não
199 - NOVO HAMBURGO	Rod. BR 116, 5501, Operario, Novo Hamburgo/RS, CEP 93352-730	MATRÍCULA 131.121 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO - RS	Não	Não	Não
184 - JOAO PESSOA	RUA DIOGENES CHIANCA, nº SN, BAIRRO AGUA FRIA, CIDADE JOAO PESSOA/PB, CEP 58053-000	MATRIC. 201.497 - 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA ZONA SUL DE JOÃO PESSOA - PB	Não	Não	Não
165 - CANELA	AV DON LUIZ GUANELLA, nº 1201, BAIRRO SAO JOSE, CIDADE CANELA/RS, CEP 95680-992	MATRIC. 23.890 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA - RS	Não	Não	Não
178 - LAJEADO	RUA BENTO ROSA, nº 569, BAIRRO HIDRÁULICA, CIDADE LAJEADO/RS, CEP 95900-218	MATRIC. 1.492 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAJEADO - RS	Não	Não	Não

Empreendimento Destinação	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?
187 - SÃO LUIS	AV DANIEL DE LA TROUCHE, nº 2, BAIRRO COHAMA, CIDADE SAO LUIS/MA, CEP 65074-115	MATRIC. 125.994 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUIS - MA	Não	Não	Não
188 - POA ASSIS BRASIL	AV ASSIS BRASIL, nº 11120, BAIRRO SARANDI, CIDADE PORTO ALEGRE/RS, CEP 91010-004	MATRIC. 193.140 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA DE PORTO ALEGRE - RS	Não	Não	Não
169 - BALNEARIO PIONEIROS	RUA ANTONIO BITTENCOURT, nº 114, BAIRRO PIONEIROS, CIDADE BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEP 88331-090	MATRIC. 891 - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Não	Não	Não

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

Empreendimento Reembolso	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?
11 - BOA VISTA	AV PARANÁ, nº 3693, BAIRRO BOA VISTA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82510-000	MATRIC. 26.611 (antiga 375) - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - PR	Não	Sim	Não
22 - CDH BARRA VELHA	ROD BR 101, nº 1019, BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO, CIDADE BARRA VELHA/SC, CEP 88390-000	MATRIC. 25.360, 23.132, 13.459, 17.337, 17.338, 27.068, 6.220, 24.967, 24.968, 24.969, 24.970, 18.056, 17.014, 4.582, 17.334, 16.318 e 23.131. Ação em andamento com Dr. Heleno/Jurídico Havan - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARRA VELHA - SC	Não	Sim	Não
57 - SINOP	RUA DOS MANACÁS, nº 2921, BAIRRO SETOR INDUSTRIAL, CIDADE SINOP/MT, CEP 78557-452	MATRIC. 70.063 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE SINOP - MT	Não	Sim	Não
58 - CUIABA	AV HISTORIADOR RUBENS DE MENDONÇA, nº 2555, BAIRRO BOSQUE DA SAÚDE, CIDADE CUIABÁ/MT, CEP 78050-000	MATRIC. 72.809 - SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE CUIABÁ - MT	Não	Sim	Não
59 - RONDONOPOLIS	RUA FERNANDO CORREA DA COSTA, nº SN, BAIRRO VILA AURORA I, CIDADE RONDONOPOLIS/MT, CEP 78740-000	MATRIC. 104.827 - 1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RONDONOPOLIS-MT	Não	Sim	Não
67 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	AV PRES JUSCELINO KUBITSCHECK, nº 1600, BAIRRO MONTE CASTELO, CIDADE SAO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP 12215-380	MATRIC. 149.734 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SAO JOSE DOS CAMPOS - SP	Não	Sim	Não
108 - ACRE	BR 364, nº SN, BAIRRO PORTAL DA AMAZONIA, CIDADE RIO BRANCO/AC, CEP 69915-630	MATRIC. 3.954 - 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DE RIO BRANCO - AC	Não	Sim	Não

Empreendimento Reembolso	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?
122 - FLORIPA NORTE ILHA	ROD ARMANDO CALIL BULOS, nº 170, BAIRRO VARGEM GRANDE, CIDADE FLORIANÓPOLIS/SC, CEP 88058-000	MATRIC. 35.504 - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS - SC	Não	Não	Não
124 - GASPAR	RUA ANFILOQUIO NUNES PIRES, nº 3250, BAIRRO BELA VISTA, CIDADE GASPAR/SC, CEP 89110-645	MATRIC. 28.138 e 32.255 (anterior 28.139) - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR - SC	Não	Sim	Não
134 - PASSO FUNDO	AV BRASIL LESTE, nº 2333, BAIRRO PETROPOLIS, CIDADE PASSO FUNDO/RS, CEP 99050-073	MATRIC. 119.867 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO - RS	Não	Sim	Não
137 - PALHOÇA 2	ROD BR 101, nº 4600, BAIRRO PASSA VINTE, CIDADE PALHOÇA/SC, CEP 88132-011	MATRIC. 93.749 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALHOÇA/SC	Não	Não	Não
139 - MOGI MIRIM	AV PEDRO BOTESI SP 340, nº 2855, BAIRRO JARDIM SCOMPARIM, CIDADE MOGI MIRIM/SP, CEP 13806-635	MATRIC. 105.534 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP	Não	Sim	Não
144 - SÃO FRANCISCO DO SUL	ROD OLIVIO NOBREGA, nº SN, BAIRRO ACARAI, CIDADE SAO FRANCISCO DO SUL/SC, CEP 89240-000	MATRIC. 50.084 - 1 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SAO FRANCISCO DO SUL - SC	Não	Sim	Não
146 - SERTAOZINHO	EST MUN ANTONIO SARTI STZ 137, nº 207, BAIRRO SETOR INDUSTRIAL, CIDADE SERTAOZINHO/SP, CEP 14176-855	MATRIC. 2.744, 3.191, 3.192, 5.362 e 829 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SERTAOZINHO - SP	Não	Sim	Não
147 - JACAREI	AV GETULIO VARGAS, nº 454, BAIRRO JD CALIFORNIA, CIDADE JACAREI/SP, CEP 12305-000	MATRIC. 96.602 (antiga 90.526) - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREI - SP	Não	Não	Não
148 - PELOTAS	AV ZEFERINO COSTA, nº 140, BAIRRO TRES VENDAS, CIDADE PELOTAS/RS, CEP 96070-480	MATRIC. 42945 - REGISTRO DE IMÓVEIS - PELOTAS - RS	Não	Sim	Não

Empreendimento Reembolso	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?
149 - RIO GRANDE	AV ITALIA, nº 1573, BAIRRO VILA MARIA JOSE, CIDADE RIO GRANDE/RS, CEP 96203-000	MATRIC. 8.952 e 16.951 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO GRANDE - RS	Não	Não	Não
150 - SANTA CRUZ DO SUL	ROD BR 471, nº SN, BAIRRO SCHULTZ, CIDADE SANTA CRUZ DO SUL/RS, CEP 96845-545	MATRIC. 104.099 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL - RS	Não	Não	Não
151 - VIAMAO	AV SENADOR SALGADO FILHO, nº 7217, BAIRRO QUERENCIA, CIDADE VIAMAO/RS, CEP 94440-000	MATRIC. 61.840 - SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS DE VIAMAO - RS	Não	Não	Não
152 - SANTA MARIA	AV HELVIO BASSO, nº 1290, BAIRRO MEDIANEIRA, CIDADE SANTA MARIA/RS, CEP 97070-805	MATRIC. 107.802 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA - RS	Não	Sim	Não
153 - SORRISO	AV IDEMAR RIEDI, nº 7536, BAIRRO LOT VALO, CIDADE SORRISO/MT, CEP 78895-350	MATRIC. 39.895 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT	Não	Sim	Não
154 - BELEM	ROD AUGUSTO MONTENEGRO, nº 2216, BAIRRO MANGUEIRAO, CIDADE BELEM/PA, CEP 66640-000	MATRIC. 77GD - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO DE BELEM - PA	Não	Não	Não
156 - ANANINDEUA	BR 316 KM 08, nº 411, BAIRRO CENTRO, CIDADE ANANINDEUA/PA, CEP 67030-007	MATRIC. 52.702 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANANINDEUA, 119 E 411 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANANINDEUA - PA	Não	Sim	Não
157 - ITAPETININGA	RUA DR VIRGILIO DE REZENDE, nº 1767, BAIRRO VILA APARECIDA, CIDADE ITAPETININGA/SP, CEP 18200-046	TRANSCRIÇÃO 9.498 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPETININGA - SP	Não	Não	Não
158 - IJUI	ROD BR285, nº SN, BAIRRO SOL NASCENTE, CIDADE IJUI/RS, CEP 98700-000	MATRIC. 57.462 E 33.670 - REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE IJUI - RS	Não	Não	Não

Empreendimento Reembolso	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?
159 - CAPAO DA CANOA	ROD NELSON GONÇALVES, nº 3200, BAIRRO ZONA NOVA, CIDADE CAPAO DA CANOA/RS, CEP 95555-000	MATRIC. 92.856, 92.857, 92.868, 92.869, 92.870, 92.871, 92.872, 92.896, 92.897, 92.898, 92.899, 92.900, 92.901, 92.902 e 92.903 - OFÍCIO DOS REGISTROS PUBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPAO DA CANOA-RS	Não	Não	Não
161 - BOTUCATU	RUA JOAQUIM LYRA BRANDAO, nº 400, BAIRRO VILA ASSUMPCAO, CIDADE BOTUCATU/SP, CEP 18606-070	MATRIC. 40.519 e 40.520 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU - SP	Não	Não	Não
162 - CHAPECO SÃO PEDRO	AV SAO PEDRO E, nº 2242, BAIRRO ENGENHO BRAUN, CIDADE CHAPECO/SC, CEP 89809-440	MATRIC. 92.560 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CHAPECO - SC	Não	Sim	Não
163 - RESENDE	AV DR TACITO VIANA RODRIGUES, nº 590, BAIRRO PARAISO, CIDADE RESENDE/RJ, CEP 27536-025	MATRIC. 18.601 - CARTÓRIO DO 3 OFÍCIO DE RESENDE - RJ	Não	Não	Não
164 - SANTA CANDIDA	AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, nº SN, BAIRRO SANTA CANDIDA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82620-300	MATRIC. 86.119 (antigas 85.502 e 17.599; 85.503 e 52.040; e 85.324 e 21.264) - REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - PR	Não	Não	Não
165 - CANELA	AV DON LUIZ GUANELLA, nº 1201, BAIRRO SAO JOSE, CIDADE CANELA/RS, CEP 95680-992	MATRIC. 23.890 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA - RS	Não	Não	Não
166 - CATANDUVA	AV DEP ORLANDO ZANCANER, nº 2025, BAIRRO JARDIM AMENDOLA, CIDADE CATANDUVA/SP, CEP 15801-120	MATRIC. 2.086 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP	Não	Sim	Não
167 - GRAVATAÍ	RUA OTAVIO SCHEMES, nº 4105, BAIRRO BARNABE, CIDADE GRAVATAI/RS, CEP 94155-000	MATRIC. 101.843 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRAVATAI	Não	Não	Não

Empreendimento Reembolso	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?
168 - SUMARE	RUA CESAR MORANZA, nº 830, BAIRRO VILA SANTA TEREZINHA, CIDADE SUMARE/SP, CEP 13174-405	MATRIC. 133.735 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARE - SP	Não	Sim	Não
169 - BALNEARIO PIONEIROS	RUA ANTONIO BITTENCOURT, nº 114, BAIRRO PIONEIROS, CIDADE BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEP 88331-090	MATRIC. 891 - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Não	Não	Não
170 - TERESINA	AV JOAO XXIII, nº 3575, BAIRRO SANTA ISABEL, CIDADE TERESINA/PI, CEP 64053-010	MATRIC. 41.726 - 2º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE TERESINA - PI	Não	Não	Não
171 - PORTO VELHO 2	RUA BUENOS AIRES, nº 186, BAIRRO NOVA PORTO VELHO, CIDADE PORTO VELHO/RO, CEP 76820-086	MATRIC. 93.253 - 1º SERVIÇO REGISTRAL DE PORTO VELHO - RO	Não	Sim	Não
172 - MONTES CLAROS	AV DULCE SARMENTO, nº 1493, BAIRRO VERA CRUZ, CIDADE MONTES CLAROS/MG, CEP 39400-802	MATRIC. 55.295 - OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS - MG	Não	Não	Não
173 - GUAIBA	AV NESTOR DE MOURA JARDIM, nº 417, BAIRRO PARQUE 35, CIDADE GUAÍBA/RS, CEP 92705-200	MATRIC. 59.112 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUAÍBA - RS	Não	Não	Não
174 - ERECHIM	ESTRADA FEDERAL BR 153, nº 999, BAIRRO BELA VISTA, CIDADE ERECHIM/RS, CEP 99704-190	MATRIC. 11.646 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ERECHIM - RS	Não	Não	Não
178 - LAJEADO	RUA BENTO ROSA, nº 569, BAIRRO HIDRÁULICA, CIDADE LAJEADO/RS, CEP 95900-218	MATRIC. 1.492 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAJEADO/RS	Não	Não	Não
179 - OSASCO	RUA WERNER BATTENFELD, nº 269, BAIRRO PRESIDENTE ALTINO, CIDADE OSASCO/SP, CEP 06210-170	MATRIC. 27.542 e 31.440 - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO - SP	Não	Não	Não

Empreendimento Reembolso	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?
182 - ARACAJU	AV. PRESIDENTE TANCREDO NEVES, nº 7840, BAIRRO NOVO PARAISO, CIDADE ARACAJU/SE, CEP 49082-005	MATRIC. 39.895 - CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU - SE	Não	Não	Não
183 - NATAL	AV DAO SILVEIRA, nº 6000, BAIRRO CANDELARIA, CIDADE NATAL/RN, CEP 59066-180	MATRIC. 10.861, 17.856 e 17.855 - 7º OFÍCIO DE NOTAS DE NATAL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA	Não	Não	Não
184 - JOAO PESSOA	RUA DIOGENES CHIANCA, nº SN, BAIRRO AGUA FRIA, CIDADE JOAO PESSOA/PB, CEP 58053-000	MATRIC. 201.497 - 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIARIO DA ZONA SUL DE JOÃO PESSOA - PB	Não	Não	Não
185 - PRIMAVERA DO LESTE	RUA RIO DE JANEIRO, nº 1595, BAIRRO CIDADE PRIMAVERA II, CIDADE PRIMAVERA DO LESTE/MT, CEP 78850-000	MATRIC. 31496 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE - MT	Não	Não	Não
186 - ALTA FLORESTA	AV MARAGOGI, nº SN, BAIRRO, CIDADE ALTA FLORESTA/MT, CEP 78580-000	MATRIC. 35.109 - 1º SERVIÇO REGISTRAL DA COMARCA DE ALTA FLORESTA/MT	Não	Não	Não
187 - SÃO LUIS	AV DANIEL DE LA TROUCHE, nº 2, BAIRRO COHAMA, CIDADE SAO LUIS/MA, CEP 65074-115	MATRIC. 125994 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO LUIS/MA	Não	Não	Não
188 - POA ASSIS BRASIL	AV ASSIS BRASIL, nº 11120, BAIRRO SARANDI, CIDADE PORTO ALEGRE/RS, CEP 91010-004	MATRIC. 193.140 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4 ZONA DE PORTO ALEGRE - RS	Não	Não	Não
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	AV PIRAPORINHA, nº 1280, BAIRRO PLANALTO, CIDADE SAO BERNARDO DO CAMPO/SP, CEP 09891-900	MATRIC. 27.513 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	Não	Não	Não
190 - REGISTRO	BR 116 KM 448, nº SN, BAIRRO JARDIM DAS PAMEIRAS, CIDADE REGISTRO/SP, CEP 11900-000	MATRIC. 7.952 e 16.616 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE REGISTRO - SP	Não	Não	Não



Empreendimento Reembolso	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?
196 - MACEIO	AV DR DURVAL DE GOIS MONTEIRO, nº SN, BAIRRO JARDIM PETROPOLIS, CIDADE MACEIO/AL, CEP 57080-590	MATRIC. 82.269 - 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MACEIO - AL	Não	Não	Não
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	AV ARQ JOSE HENRIQUES BENTO GONCALVES, nº 3760, BAIRRO MONTE DAS OLIVEIRAS, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69093-149	MATRIC. 15.776 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não	Não	Não
204 - JI-PARANA	BR 364 - AV TRANSCONTINENTAL, nº SN, BAIRRO CENTRO, CIDADE JI-PARANA/RO, CEP 78961-410	MATRIC. 14.683, 14.689 e 14.690 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JI-PARANÁ - RO	Não	Não	Não
208 - BAGE	ROD BR-293 ESQ AV SANTA TECLA, nº SN, BAIRRO GETULIO VARGAS, CIDADE BAGE/RS, CEP 96413-000	MATRIC. 69827 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAGE - RS	Não	Não	Não
209 - SANTA ROSA	RUA GONCALVES DIAS, nº SN, BAIRRO CENTRAL, CIDADE SANTA ROSA/RS, CEP 98787-468	MATRIC. 43.959, 43.952 e 43.337 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA - RS	Não	Não	Não
212 - CONCORDIA	RUA TRANCREDO DE ALMEIDA NEVES, nº 4455, BAIRRO SAO CRISTOVAO, CIDADE CONCORDIA/SC, CEP 89711-690	MATRIC. 29.736 - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONCÓRDIA - SC	Não	Não	Não
175 - MANAUS VIA NORTE	AVENIDA GOVERNADOR JOSE LINDOSO, nº 3120, BAIRRO PARQUE 10 DE NOVEMBRO, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69058-473	MATRIC. 4.609 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS	Não	Não	Não
86 - CUIABÁ COXIPÓ	Av. Fernando Correa da Costa, 6383, Parque Ohara, Cuiaba/MT, CEP 78080-300	MATRÍCULA 104.493 - 5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DE CUIABÁ - MT	Sim	Não	Não
177- ESTEIO	Rod. Br 116, 470, Tres Portos, Esteio/RS, CEP 93270-000	MATRÍCULA 36.376 (antiga 25.506) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESTEIO - RS	Não	Não	Não

Empreendimento Reembolso	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?
110 - ITAJAI SÃO JUDAS	Rua Jose Pereira Liberato, 2001, São Judas, Itajai/SC, CEP 88303-400	MATRÍCULA 66.681 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAJAÍ - SC	Sim	Não	Não
136 - BRASILIA	ST SIA TRECHO 14 LOTE 05, s/n, ZONA INDUSTRIAL GUARA - BRASILIA/DF, CEP 71200-140	MATRÍCULA 33.531 - 4º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL	Sim	Não	Não
199 - NOVO HAMBURGO	Rod. BR 116, 5501, Operario, Novo Hamburgo/RS, CEP 93352-730	MATRÍCULA 131.121 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO - RS	Não	Não	Não
71 - BALNEARIO PEDREIRA	AVENIDA DO ESTADO DALMO VIEIRA, 4300, CENTRO, BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEO 88339-055	MATRÍCULAS 129.133, 129.134 E 129.135 (antiga 120.369) - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Sim	Sim	Não
192 - CANOAS	Av. Farroupilha, s/n, Loteamento Estancia Velha, bairro Marechal Rondon, Canoas/RS, CEP 92020-476	MATRÍCULA 165.755 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS	Não	Não	Não
41 - PONTA GROSSA	AV BISPO DOM GERALDO PELLANDA, 100, UVARANAS, PONTA GROSSA/PR, CEP 84025-007	MATRICULAS 34.969, 31.357, 31.355 20.688, 20.687 E 20.444 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA GROSSA - PR 2º OFÍCIO	Sim	Não	Não
53 - SÃO CARLOS	ROD WASHINGTON LUIZ, S/N, KM 230,5, JARDIM MARACANA, SÃO CARLOS/SP, CEO 13571-291	MATRICULA 46.165 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS - SP	Sim	Não	Não
145 - FAZENDA RIO GRANDE	AV NOSSA SENHORA APARECIDA, 155, Santa Terezinha, Fazenda Rio Grande/PR, CEP 83829-018	MATRICULAS 52.166 E 63.302 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR	Sim	Não	Não

**Tabela 3 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro****3.1. – Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
164 - SANTA CANDIDA	Construção Loja Nova	16.010.235,53	13.904.772,01	2.105.463,52	N/A	2.105.463,52	2.105.463,52	0,351%
175 - MANAUS VIA NORTE	Construção Loja Nova	11.610.409,68	145.474,21	11.464.935,47	N/A	11.464.935,47	11.464.935,47	1,911%
183 - NATAL	Construção Loja Nova	12.171.130,69	1.898.981,65	10.272.149,04	N/A	10.272.149,04	10.272.149,04	1,712%
185 - PRIMAVERA DO LESTE	Construção Loja Nova	12.875.611,33	4.102.059,52	8.773.551,81	N/A	8.773.551,81	8.773.551,81	1,462%
186 - ALTA FLORESTA	Construção Loja Nova	12.019.928,09	1.426.135,30	10.593.792,79	N/A	10.593.792,79	10.593.792,79	1,766%
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	Construção Loja Nova	15.563.661,16	12.508.228,16	3.055.433,00	N/A	3.055.433,00	3.055.433,00	0,509%
190 - REGISTRO	Construção Loja Nova	13.070.269,93	4.710.803,07	8.359.466,86	N/A	8.359.466,86	8.359.466,86	1,393%
196 - MACEIO	Construção Loja Nova	12.346.641,24	2.447.844,70	9.898.796,54	N/A	9.898.796,54	9.898.796,54	1,650%
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	Construção Loja Nova	11.601.648,46	118.075,78	11.483.572,68	N/A	11.483.572,68	11.483.572,68	1,914%

Empreendimento Destinação	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
204 - JI-PARANA	Construção Loja Nova	14.042.874,59	7.752.368,25	6.290.506,34	N/A	6.290.506,34	6.290.506,34	1,048%
207 - FCO BELTRAO	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%
208 - BAGE	Construção Loja Nova	11.702.356,50	433.013,70	11.269.342,80	N/A	11.269.342,80	11.269.342,80	1,878%
209 - SANTA ROSA	Construção Loja Nova	11.977.223,64	1.292.588,35	10.684.635,29	N/A	10.684.635,29	10.684.635,29	1,781%
210 - FORTALEZA	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%
211 - MOSSORO	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%
213 - CAMPINA GRANDE	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%
177- ESTEIO	Construção Loja Nova	11.589.776,70	80.950,00	11.508.826,70	N/A	11.508.826,70	11.508.826,70	1,918%
Campos dos Goytacazes	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%
153 - SORRISO	Ampliação/ Reforma	1.908.162,23	547.704,44	1.360.457,79	N/A	1.360.457,79	1.360.457,79	0,227%
192 - CANOAS	Construção Loja Nova	11.569.493,62	17.520,00	11.551.973,62	N/A	11.551.973,62	11.551.973,62	1,925%

Empreendimento Destinação	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
199 - NOVO HAMBURGO	Construção Loja Nova	11.585.443,81	67.400,00	11.518.043,81	N/A	11.518.043,81	11.518.043,81	1,920%
184 - JOAO PESSOA	Construção Loja Nova	15.003.801,65	14.173.255,89	830.545,76	N/A	830.545,76	830.545,76	0,138%
165 - CANELA	Construção Loja Nova	13.415.948,00	12.646.134,00	769.814,00	N/A	769.814,00	769.814,00	0,128%
178 - LAJEADO	Construção Loja Nova	15.212.599,49	14.779.686,88	432.912,61	N/A	432.912,61	432.912,61	0,072%
187 - SÃO LUIS	Construção Loja Nova	21.514.115,32	21.269.092,90	245.022,42	N/A	245.022,42	245.022,42	0,041%
188 - POA ASSIS BRASIL	Construção Loja Nova	22.541.628,28	22.342.475,08	199.153,20	N/A	199.153,20	199.153,20	0,033%
169 - BALNEARIO PIONEIROS	Construção Loja Nova	8.638.770,61	8.485.464,03	153.306,58	N/A	153.306,58	153.306,58	0,026%
<b>TOTAL</b>		<b>345.791.186,71</b>	<b>145.150.027,92</b>	<b>200.641.158,79</b>	<b>N/A</b>	<b>200.641.158,79</b>	<b>200.641.158,79</b>	<b>33,440%</b>

(\*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Destinação foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, R\$600.000,00 (seiscentos milhões de reais).

### 3.2. – Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Uso dos recursos	Valor de recursos da Emissão a serem alocados (R\$)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)
11 - BOA VISTA	R\$ 354.154,68	R\$ 354.154,68	0,059%
22 - CDH BARRA VELHA	R\$ 25.843.433,33	R\$ 25.843.433,33	4,307%
57 - SINOP	R\$ 3.648.716,68	R\$ 3.648.716,68	0,608%
58 - CUIABA	R\$ 103.878,00	R\$ 103.878,00	0,017%
59 - RONDONOPOLIS	R\$ 1.262.990,18	R\$ 1.262.990,18	0,210%
67 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	R\$ 558.503,94	R\$ 558.503,94	0,093%
108 - ACRE	R\$ 31.550,32	R\$ 31.550,32	0,005%
122 - FLORIPA NORTE ILHA	R\$ 13.399.257,25	R\$ 13.399.257,25	2,233%
124 - GASPAR	R\$ 1.044.177,41	R\$ 1.044.177,41	0,174%
134 - PASSO FUNDO	R\$ 3.800,00	R\$ 3.800,00	0,001%
137 - PALHOÇA 2	R\$ 3.267.038,27	R\$ 3.267.038,27	0,545%
139 - MOGI MIRIM	R\$ 1.111,20	R\$ 1.111,20	0,000%
144 - SÃO FRANCISCO DO SUL	R\$ 115.917,00	R\$ 115.917,00	0,019%
146 - SERTAOZINHO	R\$ 590.526,33	R\$ 590.526,33	0,098%
147 - JACAREI	R\$ 1.758.165,74	R\$ 1.758.165,74	0,293%
148 - PELOTAS	R\$ 1.616.216,76	R\$ 1.616.216,76	0,269%
149 - RIO GRANDE	R\$ 11.309.582,37	R\$ 11.309.582,37	1,885%
150 - SANTA CRUZ DO SUL	R\$ 604.933,12	R\$ 604.933,12	0,101%
151 - VIAMAO	R\$ 616.571,29	R\$ 616.571,29	0,103%
152 - SANTA MARIA	R\$ 1.677.515,25	R\$ 1.677.515,25	0,280%
153 - SORRISO	R\$ 547.704,44	R\$ 547.704,44	0,091%
154 - BELEM	R\$ 13.470.798,78	R\$ 13.470.798,78	2,245%
156 - ANANINDEUA	R\$ 16.435.506,68	R\$ 16.435.506,68	2,739%

Empreendimento Reembolso	Uso dos recursos	Valor de recursos da Emissão a serem alocados (R\$)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)
157 - ITAPETININGA	R\$ 456.089,53	R\$ 456.089,53	0,076%
158 - IJUI	R\$ 693.258,91	R\$ 693.258,91	0,116%
159 - CAPAO DA CANOA	R\$ 10.670.731,10	R\$ 10.670.731,10	1,778%
161 - BOTUCATU	R\$ 3.096.690,65	R\$ 3.096.690,65	0,516%
162 - CHAPECO SÃO PEDRO	R\$ 211.874,80	R\$ 211.874,80	0,035%
163 - RESENDE	R\$ 13.063.161,77	R\$ 13.063.161,77	2,177%
164 - SANTA CANDIDA	R\$ 13.904.772,01	R\$ 13.904.772,01	2,317%
165 - CANELA	R\$ 12.646.134,00	R\$ 12.646.134,00	2,108%
166 - CATANDUVA	R\$ 5.707.308,88	R\$ 5.707.308,88	0,951%
167 - GRAVATAÍ	R\$ 5.442.960,59	R\$ 5.442.960,59	0,907%
168 - SUMARE	R\$ 790.038,06	R\$ 790.038,06	0,132%
169 - BALNEARIO PIONEIROS	R\$ 8.485.464,03	R\$ 8.485.464,03	1,414%
170 - TERESINA	R\$ 20.709.167,49	R\$ 20.709.167,49	3,452%
171 - PORTO VELHO 2	R\$ 16.855.153,97	R\$ 16.855.153,97	2,809%
172 - MONTES CLAROS	R\$ 19.040.450,85	R\$ 19.040.450,85	3,173%
173 - GUAIBA	R\$ 12.302.243,51	R\$ 12.302.243,51	2,050%
174 - ERECHIM	R\$ 8.077.382,81	R\$ 8.077.382,81	1,346%
178 - LAJEADO	R\$ 14.779.686,88	R\$ 14.779.686,88	2,463%
179 - OSASCO	R\$ 16.519.335,80	R\$ 16.519.335,80	2,753%
182 - ARACAJU	R\$ 13.998.815,45	R\$ 13.998.815,45	2,333%
183 - NATAL	R\$ 1.898.981,65	R\$ 1.898.981,65	0,316%
184 - JOAO PESSOA	R\$ 14.173.255,89	R\$ 14.173.255,89	2,362%
185 - PRIMAVERA DO LESTE	R\$ 4.102.059,52	R\$ 4.102.059,52	0,684%
186 - ALTA FLORESTA	R\$ 1.426.135,30	R\$ 1.426.135,30	0,238%

Empreendimento Reembolso	Uso dos recursos	Valor de recursos da Emissão a serem alocados (R\$)	Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)
187 - SÃO LUIS	R\$ 21.269.092,90	R\$ 21.269.092,90	3,545%
188 - POA ASSIS BRASIL	R\$ 22.342.475,08	R\$ 22.342.475,08	3,724%
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	R\$ 12.508.228,16	R\$ 12.508.228,16	2,085%
190 - REGISTRO	R\$ 4.710.803,07	R\$ 4.710.803,07	0,785%
196 - MACEIO	R\$ 2.447.844,70	R\$ 2.447.844,70	0,408%
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	R\$ 118.075,78	R\$ 118.075,78	0,020%
204 - JI-PARANA	R\$ 7.752.368,25	R\$ 7.752.368,25	1,292%
208 - BAGE	R\$ 433.013,70	R\$ 433.013,70	0,072%
209 - SANTA ROSA	R\$ 1.292.588,35	R\$ 1.292.588,35	0,215%
212 - CONCORDIA	R\$ 5.540.921,34	R\$ 5.540.921,34	0,923%
175 - MANAUS VIA NORTE	R\$ 145.474,21	R\$ 145.474,21	0,024%
86 - CUIABÁ COXIPÓ	R\$ 1.343.902,70	R\$ 1.343.902,70	0,224%
177- ESTEIO	R\$ 80.950,00	R\$ 80.950,00	0,013%
110 - ITAJAI SÃO JUDAS	R\$ 223.192,34	R\$ 223.192,34	0,037%
136 - BRASILIA	R\$ 487.327,55	R\$ 487.327,55	0,081%
199 - NOVO HAMBURGO	R\$ 67.400,00	R\$ 67.400,00	0,011%
71 - BALNEARIO PEDREIRA	R\$ 909.056,72	R\$ 909.056,72	0,152%
192 - CANOAS	R\$ 17.520,00	R\$ 17.520,00	0,003%
41 - PONTA GROSSA	R\$ 192.398,40	R\$ 192.398,40	0,032%
53 - SÃO CARLOS	R\$ 123.005,49	R\$ 123.005,49	0,021%
145 - FAZENDA RIO GRANDE	R\$ 40.000,00	R\$ 40.000,00	0,007%
<b>Total</b>	<b>R\$ 399.358.841,21</b>	<b>R\$ 399.358.841,21</b>	<b>66,56%</b>

(\*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Destinação foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).



**Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação  
(1º Semestre de 2022 a 1º Semestre de 2024) (R\$)**

Empreendimento Destinação	1S22	2S22	1S23	2S23	1S24
169 - BALNEARIO PIONEIROS	153.306,58				
188 - POA ASSIS BRASIL	199.153,20				
187 - SÃO LUIS	245.022,42				
178 - LAJEADO	432.912,61				
165 - CANELA	769.814,00				
184 - JOAO PESSOA	830.545,76				
153 - SORRISO	1.360.457,79				
164 - SANTA CANDIDA	2.105.463,52				
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	3.055.433,00				
204 - JI-PARANA	6.290.506,34				
190 - REGISTRO	8.359.466,86				
185 - PRIMAVERA DO LESTE		8.773.551,81			
196 - MACEIO		9.898.796,54			
183 - NATAL		10.272.149,04			
186 - ALTA FLORESTA		10.593.792,79			
209 - SANTA ROSA			10.684.635,29		
208 - BAGE			11.269.342,80		
175 - MANAUS VIA NORTE			11.464.935,47		
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)			11.483.572,68		

Empreendimento Destinação	1S22	2S22	1S23	2S23	1S24
177- ESTEIO				11.508.826,70	
199 - NOVO HAMBURGO				11.518.043,81	
192 - CANOAS				11.551.973,62	
207 - FCO BELTRAO				11.563.891,23	
210 - FORTALEZA					11.563.891,23
211 - MOSSORO					11.563.891,23
213 - CAMPINA GRANDE					11.563.891,23
Campos dos Goytacazes					11.563.891,23

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

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2022	R\$ 23.802.082,17	R\$ 39.538.290,18	R\$ 63.340.375,25
2023	R\$ 44.902.486,24	R\$ 46.142.735,37	R\$ 91.045.221,60
2024	R\$ 23.127.782,47	R\$ 23.127.782,47	R\$ 46.255.564,93
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-
Total (R\$)	R\$ 200.641.158,79		

**Divisão do Total dos Recursos da Emissão**

Total	Empreendimentos Destinação	Empreendimentos Reembolso
R\$ 600.000.000,00	R\$ 200.641.158,79	R\$ 399.358.841,21

Os cronogramas acima são meramente indicativos, 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**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### Tipo de Contrato

Escritura de Emissão de Debêntures.

### Valor dos Créditos Imobiliários

O valor total da emissão das Debêntures, inicialmente, será de até R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser reduzido caso não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI ou haja o exercício parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI, desde que seja observada a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI. Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários

O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária.

### Remuneração dos Créditos Imobiliários

Sobre o valor nominal unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*, observada a sobretaxa máxima equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, com 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 ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização das Debêntures (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = valor nominal unitário das Debêntures na primeira Data de Integralização das Debêntures, ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a primeira data de integralização das Debêntures, ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Remuneração das Debêntures, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = Número total de Taxas DI, sendo “n” um número inteiro;

k = Corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

$TDI_k$  = 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 divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = sobretaxa a ser determinada no Procedimento de *Bookbuilding*, expressa na forma não percentual, com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- I. O fator resultante da expressão  $(1 + \text{TDIk})$  será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- II. Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \text{TDIk})$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- III. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- IV. As Taxas DI deverão ser utilizadas considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- V. Para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures, será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de pagamento da Remuneração das Debêntures, (exemplo: para o pagamento no dia 10 (dez) será considerada a Taxa DI divulgada ao final do dia 9 (nove), pressupondo-se que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis).
- VI. O período de capitalização da Remuneração das Debêntures (“Período de Capitalização das Debêntures”) é, para o primeiro Período de Capitalização das Debêntures, o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização das Debêntures (inclusive) e termina na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização das Debêntures, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), e termina na data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures, vencimento antecipado ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme o caso.
- VII. Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira data de integralização das Debêntures, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.15 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Remuneração das Debêntures será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou de assembleia geral de Debenturista ou dos titulares do CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1, item II da Escritura de Emissão de Debêntures.

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de “TDIk” 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 Devedora e a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, a Taxa SELIC. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa SELIC às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Debenturista ou a Devedora deverão, no prazo de até 5 (cinco) dias contados

do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC ou da data da extinção e/ou proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com a Debenturista e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia geral de titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

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

Caso, na assembleia geral de Debenturista prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures entre a Devedora e a Debenturista, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, 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, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para apuração da Taxa SELIC, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão comunicar a B3 sobre o resgate antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 7.15.5 acima, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da realização do referido resgate.

#### **Prazo de Vencimento das Debêntures**

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão o prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de abril de 2027.

#### **Fluxo de pagamentos das Debêntures**

##### Pagamento da Remuneração das Debêntures

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão das Debêntures, nas datas de pagamento constantes da tabela abaixo (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures”), conforme tabela abaixo:

<b>Debêntures</b>		
<b>Data de Pagamento</b>	<b>Pagamento de Juros Remuneratórios</b>	<b>Taxa de Amortização</b>
23/05/2022	Sim	Não
23/06/2022	Sim	Não
25/07/2022	Sim	Não
23/08/2022	Sim	Não
23/09/2022	Sim	Não
24/10/2022	Sim	Não
23/11/2022	Sim	Não
23/12/2022	Sim	Não

<b>Debêntures</b>		
<b>Data de Pagamento</b>	<b>Pagamento de Juros Remuneratórios</b>	<b>Taxa de Amortização</b>
23/01/2023	Sim	Não
23/02/2023	Sim	Não
23/03/2023	Sim	Não
24/04/2023	Sim	Não
23/05/2023	Sim	Não
23/06/2023	Sim	Não
24/07/2023	Sim	Não
23/08/2023	Sim	Não
25/09/2023	Sim	Não
23/10/2023	Sim	Não
23/11/2023	Sim	Não
26/12/2023	Sim	Não
23/01/2024	Sim	Não
23/02/2024	Sim	Não
25/03/2024	Sim	Não
23/04/2024	Sim	Não
23/05/2024	Sim	Não
24/06/2024	Sim	Não
23/07/2024	Sim	Não
23/08/2024	Sim	Não
23/09/2024	Sim	Não
23/10/2024	Sim	Não
25/11/2024	Sim	Não
23/12/2024	Sim	Não
23/01/2025	Sim	Não
24/02/2025	Sim	Não
24/03/2025	Sim	Não
23/04/2025	Sim	Não
23/05/2025	Sim	Não
23/06/2025	Sim	Não
23/07/2025	Sim	Não
25/08/2025	Sim	Não
23/09/2025	Sim	Não
23/10/2025	Sim	Não
24/11/2025	Sim	Não
23/12/2025	Sim	Não
23/01/2026	Sim	Não
23/02/2026	Sim	Não
23/03/2026	Sim	Não
23/04/2026	Sim	Não



Debêntures		
Data de Pagamento	Pagamento de Juros Remuneratórios	Taxa de Amortização
25/05/2026	Sim	Não
23/06/2026	Sim	Não
23/07/2026	Sim	Não
24/08/2026	Sim	Não
23/09/2026	Sim	Não
23/10/2026	Sim	Não
23/11/2026	Sim	Não
23/12/2026	Sim	Não
25/01/2027	Sim	Não
23/02/2027	Sim	Não
23/03/2027	Sim	Não
23/04/2027	Sim	100,0000%

#### Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são oriundos das Debêntures, as quais serão emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Serão emitidas, inicialmente, até 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser reduzida caso não haja o exercício ou haja exercício parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI, mediante o cancelamento das Debêntures excedentes, desde que seja observada a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI.

As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

As Debêntures serão subscritas a qualquer tempo, até a de emissão dos CRI.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado conforme constantes do item “*Liquidação do Patrimônio Separado*” na seção “*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*” na página 48 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.28 da Escritura de Emissão de Debêntures.

#### Vencimento Antecipado das Debêntures

Nos termos da Cláusula 7.28 e sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.28.1 a 7.28.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do valor nominal unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.28.1 e 7.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

A Devedora se obriga a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento (observados os respectivos prazos de cura, se houver).

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora convocará assembleia de debenturista, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, para deliberar acerca da não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

A Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá deliberar por sempre seguir a orientação determinada pelos titulares de CRI, nos termos da Cláusula 9.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e o disposto abaixo. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral de titulares de CRI, a não manifestação dos Titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá se manifestar a favor do vencimento antecipado das Debêntures.

A assembleia geral de titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista sobre o vencimento antecipado ou não previsto acima, será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos das Cláusulas 10.2.4 e 15.9(i) do Termo de Securitização.

Adicionalmente, a assembleia geral de titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos da Cláusula 15.9(ii) do Termo de Securitização.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar o valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Debenturista nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados na Cláusula 7.28.6 da Escritura de Emissão de Debêntures serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Emissora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.

### **Tipos de garantias**

As Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia e sem preferência.

### **Devedora**

A Devedora tem por objeto social (i) a comercialização de produtos alimentícios, tecidos, fios têxteis, artigos do vestuário, confecções, calçados, artigos de cama, mesa e banho, malhas de algodão e fibras, móveis e decorações, utensílios domésticos, ferramentas em geral, cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal, brinquedos, bebidas, artigos de caça, pesca e camping, equipamentos e programas de informática, artigos para presente, eletrodomésticos, peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos, materiais de escritório, comunicação; produtos saneantes domissanitários, materiais de construção, materiais hidráulicos, materiais elétricos; hipermercado; comércio varejista de artigos de viagem; (ii) a importação de todos os produtos relacionados a sua atividade mercantil; (iii) a industrialização de malhas e artigos confeccionados; (iv) a realização de eventos e exposições; (v) a atividade de prestação de serviços acessórios à atividade de comercialização em geral; (vi) as atividades de agência de viagens e turismo; (vii) operadores turísticos, serviços de reservas e serviços de turismo; (viii) as atividades auxiliares de seguros, serviços de recebimento de contas em nome de instituição financeira; (ix) os serviços de hangaragem de aeronaves de terceiros; (x) as atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios; (xi) comercialização atacadista, importação e exportação de equipamentos para o setor agropecuário e metal mecânico em geral, bem como a prestação de serviços de instalação, montagem e assistência técnica dos referidos equipamentos; e (xii) a participação no capital de outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, inclusive para manutenção de recursos em moeda estrangeira e seu investimento no mercado de capitais, como acionista, quotista ou, ainda, consorciada, podendo promover fusões, incorporações, cisões ou outras formas de associação de empresas.

### **Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação**

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13 da Lei 9.514/97, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

### **Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos**

No âmbito da Emissão e da Oferta, não será contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que os Titulares dos CRI entenderem cabíveis.

## **Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários**

A cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e (iii) proceder à administração e alocação dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei 9.514. Destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção “Liquidação do Patrimônio Separado”, na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 48 deste Prospecto.

### **Principais características da Devedora**

Para maiores informações sobre a Devedora, vide seção “Informações Relativas à Devedora” deste Prospecto, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, constantes do Anexo XII deste Prospecto.

### **Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento**

A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem 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 pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Emissão de Debêntures não prevê nenhuma dessas hipóteses.

Para fins do disposto no item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, com base nas Demonstrações Financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta tendo a Emissora e os Coordenadores realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

Ainda, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários e observado o disposto no item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400:

- (i) não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta; e
- (ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.

Constam na tabela a seguir os títulos de dívida emitidos pela Devedora nos últimos 3 (três) anos:

Valor Mobiliário	Data da emissão	Taxa	Spread	Valor emissão	Saldo em 31.12.2021
				(em milhares de reais)	
Debêntures	03/08/2020	100% DI	2,25% a.a.	1.500.00	1.167.765
Debêntures	25/09/2020	100% DI	2,25% a.a.	300.000	273.359
Debêntures	15/09/2020	100% DI	2,35% a.a.	193.216	132.396
Notas Promissórias Comerciais	15/04/2021	100% DI	1,75% a.a.	500.00	525.399

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 6% dos CRI de sua emissão com lastro em debêntures de emissão de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de Créditos Imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o a Seção “Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento” na página 115 deste Prospecto Preliminar.

#### **Nível de concentração dos Créditos Imobiliários**

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) num único devedor.

#### **Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários**

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

#### **Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos**

Nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

#### **Procedimento de Cobrança**

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

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

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

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

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

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

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência este Prospecto Preliminar.*

### **1. Riscos da Operação**

*1.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores*

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

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

*1.2. Risco de Estrutura*

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

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

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

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

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

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13 da Lei 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

#### *1.5. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora*

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas da seguinte: (i) os valores referentes às Despesas flat listadas no Anexo XII do Termo de Securitização serão retidos pela Emissora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização.

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

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.2 do Termo de Securitização, 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 Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora nos termos da Cláusula 16.2.4 do Termo de Securitização.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 do Termo de Securitização, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 do Termo de Securitização, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### *1.6. 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, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para as Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, 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 por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta dos Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

## **2. Riscos dos CRI e da Oferta**

### *2.1. Falta de liquidez dos CRI*

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

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

*2.2. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário*

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, a uma Instituição Participante da Oferta, desde que não seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional).

Caso haja o excesso de demanda acima previsto, os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Todavia, os Pedidos de Reserva ou intenções de investimento cancelados nos termos aqui previstos poderão ser considerados para a definição da Remuneração dos CRI, o que poderá impactar negativamente a taxa de Remuneração esperada pelos Investidores, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo a liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, é importante observar que a formação da taxa final de Remuneração dos CRI levará em consideração o montante da Oferta Base dos CRI no valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (ou seja, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional). Uma vez verificada a taxa de Remuneração dos CRI levando em consideração a Oferta Base, tal taxa será aplicável aos CRI eventualmente emitidos no âmbito do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, inclusive com relação ao disposto acima, e o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, o que poderá impactar de forma negativa os Titulares dos CRI caso os mesmos pretendam transferir os CRI no mercado secundário.

### *2.3. Riscos relacionados à Tributação dos CRI*

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

*2.4. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário*

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção “*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*”, item “*Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*” na página 43 deste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, ficando a Devedora obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados.

Adicionalmente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI (i) de acordo com informações descritas na Seção “*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*”, item “*Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures*” na página 42 deste Prospecto, caso ocorra uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 3.4 do Termo de Securitização; (ii) de acordo com informações descritas na Seção “*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*”, item “*Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos*” na página 42, deste Prospecto caso ocorra o Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.6 do Termo de Securitização;

ou (iii) de acordo com informações descritas na Seção “*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*”, item “*Indisponibilidade da Taxa DI*” na página 38 deste Prospecto, no caso limitação de e/ou não divulgação da Taxa DI e não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.5.3 do Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### *2.5. Quórum de deliberação em Assembleia Geral*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação em primeira convocação ou pela maioria dos presentes na Assembleia Geral em segunda convocação, desde que os presentes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI.

#### *2.7. Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta*

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção “*Cronograma de Etapas da Oferta*” na página 67 deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. 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.

#### *2.8. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio*

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será aplicado de forma igualitária para todos os CRI. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### *2.9. Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas*

O artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais,



previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, as CCI poderão vir a serem acessada para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

#### *2.10. Novas regulamentações socioambientais*

Os principais riscos socioambientais estão associados à novas regulamentações em discussão e/ou em implantação no país. Como exemplo, a Política Nacional de Resíduos Sólidos, a qual obriga que todos os fabricantes, assim como os importadores, distribuidores e comerciantes, desenvolvam um sistema de logística reversa para os seus produtos em fim de vida montando um sistema de cobertura nacional para todos os produtos. Como o acordo ainda não foi firmado existe o risco que os custos de tal implantação sejam muito dispendiosos para os fabricantes. Outro exemplo é a obrigatoriedade de eliminação do uso de hidroclorofluorcarbonos (HCFCs) e hidrofluorcarbonos (HFCs) nos produtos e processos industriais, iniciativa que é coordenada no Brasil pelo Departamento de Mudanças Climáticas do Ministério do Meio Ambiente, por meio do Programa Brasileiro de Eliminação dos HCFCs (PBH). Desta forma, qualquer aumento de custo da operação irá requerer novos investimentos para a sua implantação e poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis imobiliários.

#### *2.11. Escopo de auditoria legal restrito*

A Devedora, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (*due diligence*) para fins desta Oferta, com base em padrões de mercado para operações similares. Dessa forma, é possível que haja riscos relacionados à Devedora e seus respectivos ativos além dos descritos neste Prospecto. Qualquer aspecto que possa ter um efeito adverso na Devedora, nas Debêntures, nos Créditos Imobiliários e/ou nos CRI e não abrangido pelo escopo da *due diligence* limitada poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

### **3. Riscos dos Créditos Imobiliários**

#### *3.1. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora*

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

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

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

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

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

#### *3.3. Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização*

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 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, conseqüentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### *3.4. Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários*

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13 da Lei nº 9.514, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

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

Na ocorrência de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos, hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI e não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI, ou verificação um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### *3.5. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários*

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

#### *3.6. Riscos de Formalização do Lastro da Emissão*

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

#### *3.7. Risco de indisponibilidade da Taxa DI*

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, a Taxa DI deverá ser substituída pela Taxa SELIC. Caso a Taxa SELIC também não esteja disponível, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade da Taxa DI e/ou da Taxa SELIC, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

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

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514/97, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2021, de R\$17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil, noventa e sete reais e vinte e oito centavos), dos quais R\$12.311.097,28 (doze milhões, trezentos e onze mil reais e noventa e sete reais e vinte e oito centavos) estão totalmente integralizados, que corresponde à pouco mais de 0,034% (trinta e quatro centésimos milésimos por cento). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelo prejuízo ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### *3.9. Ausência de Coobrigação da Emissora*

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

### *3.10. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.*

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

### *3.11. Risco de 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 Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3 (sucessora da CETIP). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI e das Debêntures, ou ainda, que a remuneração dos CRI e das Debêntures deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares dos CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros aos CRI em 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *3.12. Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*

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

### *3.13. O relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.*

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Sendo assim, os interesses dos Coordenadores podem ser divergentes daqueles dos Titulares dos CRI, podendo resultar em um impacto negativo para os Titulares dos CRI em caso de eventual conflito de interesses.

### *3.14. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora.*

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, conforme indicado no Anexo IX do Termo de Securitização e no Anexo XI deste Prospecto. Na hipótese de ocorrência de Vencimento Antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de suas respectivas emissões ali descritas, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora.

### *3.15. Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.*

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*) são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Emissora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

### *3.16. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá dificultar a captação de recursos pela Emissora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Emissora.*

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e os fatores político-econômicos que podem afetar a

condição financeira da Emissora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Emissora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Emissora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Emissora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Emissora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta.

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

### *3.17. Risco relativo à Destinação de Recursos para Empreendimentos Lastro sem Habite-se*

Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora está obrigada a promover a destinação dos recursos obtidos com a integralização dos CRI nos Empreendimentos Lastro nos termos previstos na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, até a data de vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos, o que ocorrer primeiro. Caso algum Empreendimento Lastro não possua habite-se, a destinação de recursos para tal Empreendimento Lastro poderia ser dificultada ou mesmo tornar-se impossível, podendo levar ao vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, impactando de forma negativa os titulares dos CRI nos termos do item 3.4 acima.

## **4. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora**

*4.1. Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos produtos da Devedora.*

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou o aumento do dólar frente ao real, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de desemprego, o aumento da inadimplência e, conseqüentemente, a redução do consumo no Brasil. No mesmo sentido, a crise político-econômica vivenciada pelo país entre 2015-2016, teve um impacto relevante nas taxas de desemprego, diminuindo o poder aquisitivo da população e, conseqüentemente o consumo no país.

Desde 2019, o mundo tem sido afetado por uma pandemia (COVID-19) que tem provocado impactos econômicos negativos globais, os quais a Devedora ainda não conseguiu quantificar precisamente. Como resultado da pandemia, o poder aquisitivo da população brasileira reduziu e pode reduzir ainda mais, o que poderá provocar uma redução relevante no consumo e impactar o volume de vendas da Devedora, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI.

*4.2. O setor de varejo é sensível a reduções do poder aquisitivo dos consumidores e a ciclos econômicos desfavoráveis e essa sensibilidade poderá afetar adversamente e de forma relevante à Devedora.*

Historicamente, o setor de varejo experimentou períodos de desaquecimento econômico, resultando em uma redução no consumo. O sucesso da atuação no setor de varejo depende de vários fatores relacionados ao consumo e à renda dos consumidores, inclusive das condições dos negócios em geral, da taxa de juros, da inflação, da disponibilidade de crédito ao consumidor, da tributação, da confiança do consumidor nas condições econômicas futuras e dos níveis de emprego e salário. Assim, uma redução na disponibilidade de crédito, bem como uma alteração restritiva nas políticas de crédito da Devedora ou nas de empresas de cartão de crédito, pode afetar negativamente suas vendas, principalmente as de eletrodomésticos.

Condições econômicas desfavoráveis no Brasil ou no mundo refletidas na economia brasileira podem reduzir significativamente o consumo e a disponibilidade de renda, principalmente das classes mais baixas, que têm relativamente menor acesso ao crédito em relação às classes mais altas, condições de refinanciamento de dívida mais restritas e maior sensibilidade a aumentos na taxa de desemprego.

Vale mencionar que a atual situação macroeconômica brasileira, associada à recente pandemia de COVID-19, que levou a um aumento da taxa de desemprego, representam um aumento no risco de inadimplemento dos nossos clientes bem como na possibilidade de queda de vendas.

Assim, a redução do poder aquisitivo dos consumidores e condições econômicas adversas podem impactar os resultados da Devedora de forma negativa.

Ainda, tendo em vista que o setor de varejo no Brasil é comumente visto como um setor voltado prioritariamente para o crescimento, o sucesso das atividades da Devedora depende do aumento da taxa de crescimento da população urbana e de seus diferentes níveis de renda. A redução ou desaceleração em tal crescimento poderá impactar negativamente as vendas e o resultado operacional da Devedora, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI

*4.3. A Devedora é dependente de maneira significativa dos serviços prestados pelo Sr. Luciano Hang, nosso presidente do Conselho de Administração, fundador e acionista controlador.*

A Devedora é dependente de maneira significativa dos serviços prestados pelo Sr. Luciano Hang, presidente do Conselho de Administração, fundador e acionista controlador. Caso o Sr. Luciano deixe, por qualquer motivo, de integrar o quadro diretivo, a Devedora teria dificuldades para substituí-lo, o que poderá prejudicar seus negócios, resultados operacionais e condição financeira, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Ademais, em razão da vinculação direta de sua imagem e pessoa aos negócios da Devedora, as atividades pessoais e manifestações na mídia (independentemente se ocorridas no exercício de suas funções enquanto membro da Administração da Devedora ou não) por parte de nosso acionista controlador, que é uma figura pública, poderá impactar adversamente a nossa reputação e conseqüentemente nossos negócios o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

*4.4. Falhas nos controles internos, sistemas, políticas e procedimentos de gestão de riscos poderão afetar adversamente os negócios da Devedora.*

As políticas e procedimentos da Devedora para identificar, analisar, quantificar, avaliar, monitorar e gerenciar riscos podem não ser eficazes e/ou suficientes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Os métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Devedora podem não prever exposições futuras ou serem suficientes contra riscos desconhecidos e/ou não mapeados e que poderão ser significativamente maiores do que aquelas indicadas pelas medidas históricas que a Devedora utiliza.

As informações utilizadas como base pela Devedora podem ser incompletas ou incorretas, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre seus negócios, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

A Devedora pode não ser capaz de manter os controles internos operando de maneira efetiva, de elaborar suas demonstrações e informações financeiras adequadamente, de reportar os resultados de maneira precisa e de prevenir a ocorrência de fraudes ou a ocorrência de outros desvios. Dessa forma, a falha ou a ineficácia nos controles internos da Devedora poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, os procedimentos de compliance e controles internos da Devedora podem não ser suficientes para evitar ou detectar todas as condutas impróprias, fraudes, atos de corrupção ou violações de leis aplicáveis por parte dos colaboradores e membros de sua administração. Caso os colaboradores, acionistas, administradores ou outras pessoas relacionadas a Devedora se envolvam em práticas fraudulentas, corruptas ou desleais ou violem leis e regulamentos aplicáveis ou as políticas internas, a Devedora pode ser responsabilizada por qualquer uma dessas violações, o que pode resultar em penalidades, multas ou sanções que podem afetar substancial e negativamente seus negócios e sua imagem, podendo inclusive levar a penalidades nas esferas administrativa, civil e penal, tais como (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) publicação extraordinária da decisão condenatória; (iii) perdimento de bens, direitos ou valores relacionados à vantagem ilícita; (iv) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (v) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; (vi) dissolução compulsória da Devedora; (vii) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; e/ou (viii) responsabilização individual criminal dos membros da sua administração, funcionários e representantes, além de danos à reputação da Devedora ou outras conseqüências legais, causando um efeito adverso relevante nos negócios resultados operacionais e condição financeira da Devedora, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI.

*4.5 A Devedora depende de um único centro de distribuição e qualquer interrupção ou falha na operação do centro poderá causar um efeito adverso nas operações da Devedora.*

O processo de entregas das mercadorias da Devedora é realizado por um único centro de distribuição em operação, localizado na cidade de Barra Velha/SC, no qual a Devedora realiza a estocagem de seus produtos e organiza a destinação destes para o abastecimento de suas lojas, por todo o Brasil. Quaisquer interrupções na condução normal das atividades de seu centro de distribuição como, por exemplo, falhas em sistemas, incêndios, desastres naturais, quedas de energia, interdições de qualquer gênero, dentre outros, poderão afetar adversamente os negócios da Devedora de maneira significativa, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Além disso, pode ser necessária a pulverização de seu centro de distribuição de acordo com as estratégias de dimensionamento dos negócios adotadas e, caso a Devedora não consiga implementar novos centros de distribuição de modo a atender suficientemente as novas necessidades de suas lojas, suas operações poderão ser adversamente afetadas, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI.

*4.6. Decisões contrárias em um ou mais processos judiciais ou administrativos nos quais a Devedora é parte, ou que pode vir a ser parte, poderão afetar adversamente a Devedora e as provisões da Devedora podem não ser suficientes para atender a eventuais condenações o que pode afetar adversamente seus resultados.*

A Devedora é parte em diversos processos na esfera judicial e na esfera administrativa, incluindo ações cíveis, trabalhistas e tributárias, tendo, inclusive, constituído provisão em suas demonstrações financeiras e/ou informações financeiras intermediárias, na forma exigida pela legislação e regulamentação aplicáveis. Algumas das ações envolvem montantes significativos. Não é possível garantir que a Devedora não será parte em novos processos administrativos e judiciais de natureza cível, tributária e trabalhista.

A Devedora é parte na Ação Declaratória n.º 5002038-72.2019.8.24.0006 na qual o autor pede a anulação ou retificação das matrículas do imóvel onde se localiza o centro de distribuição da Devedora em Barra Velha, SC. Caso tal processo venha a ser julgado procedente contra a Havan, isso poderá prejudicar a sua logística envolvendo seu centro de distribuição, o que poderá lhe causar prejuízos financeiros e eventualmente afetar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Adicionalmente, a Devedora possui processo de arrolamento de bens instituído pela Receita Federal sob o n.º 13962.720.105/2016-28. Ainda no âmbito tributário, a Devedora é parte em 10 (dez) processos relevantes, sendo que 3 (três) desses processos envolvem valores acima de R\$100 milhões de reais, individualmente. Uma decisão contrária à Devedora em tais processos poderá impactar negativamente sua situação financeira, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

A Devedora ainda é parte em ações civis públicas envolvendo questões trabalhistas, relacionadas a (i) supostos atos de assédio moral consistentes em coação e intimidação de empregados da Devedora para que votassem em um candidato específico nas eleições presidenciais de 2018; e (ii) supostos descumprimentos de obrigações e limites de jornada de trabalho estabelecidos em convenções coletivas do Sindicato dos Empregados do Comércio Varejista de Mercadorias em Geral. Eventuais decisões contrárias à Devedora em tais processos poderá impactar negativamente sua situação financeira e reputacional, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Baseado no aconselhamento dos assessores jurídicos externos da Devedora em 31 de dezembro de 2021, o montante de processos judiciais e administrativos com probabilidade de perda classificada como provável para os quais a Devedora constituiu provisão era de R\$314.394 mil. As provisões constituídas nas demonstrações financeiras para os processos dos quais a Devedora é parte podem não ser suficientes para cobrir os custos totais decorrentes dos processos envolvendo a Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Devedora provisiona os valores referentes aos processos em que seus assessores jurídicos externos consideram que tem chance de perda provável. Em observância às regras contábeis praticadas no Brasil, a Devedora não provisiona em suas demonstrações financeiras valores relativos a ações com probabilidade de perda classificada pelos assessores legais externos da Devedora como possível ou remota.

Ainda, os potenciais novos processos ou procedimentos em andamento, podem exigir a atenção da administração da Companhia, bem como custos adicionais relacionados a sua defesa, e, em certos casos, a constituição de provisões que possam afetar os resultados financeiros da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

A Devedora também pode ser obrigada a provisionar contingências judiciais por outros motivos, demandando que a Devedora disponha montantes significativos de recursos financeiros.

Por conseguinte, julgamentos desfavoráveis em qualquer dos processos judiciais ou administrativos de que a Devedora é parte podem gerar contingências que ocasionem um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

*4.7 A saúde financeira da Devedora pode ser afetada por outras obrigações, inclusive por garantias fidejussórias.*

Com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Devedora, em 31 de dezembro de 2021, era de R\$793.845 mil, sendo certo que o referido patrimônio poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser pela Devedora assumidas perante terceiros. Por tal motivo, não é possível assegurar que a situação financeira da Devedora existente na supracitada data de referência permanecerá inalterada até a data de vencimento dos CRI, tampouco que a Devedora, se demandada, será capaz de arcar com as obrigações dos Créditos Imobiliários.

## **5. Riscos do Regime Fiduciário**

### *5.1. Risco da existência de credores privilegiados*

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes 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 detentores destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os titulares dos CRI.

## **6. Riscos Relacionados à Emissora**

### *6.1. Crescimento da Emissora e seu capital*

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *6.2. Os incentivos fiscais para aquisição de CRI*

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuirá, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido. Tal impacto negativo na Emissora poderá gerar consequências negativas na emissão dos CRI (tais como liquidação do patrimônio separado e necessidade de substituição da Securitizadora), podendo afetar de forma adversa os titulares dos CRI.

### *6.3. A importância de uma equipe qualificada*

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

### *6.4. Registro da CVM*

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, 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 dos CRI.

### *6.5. Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora*

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa Opea Capital S.A., CNPJ/ME 39.502.045/0001-08, que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### *6.6. Risco relacionado a fornecedores da Emissora*

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços. A demora na substituição de tais prestadores de serviço poderá afetar negativamente a emissão dos CRI e, conseqüentemente acarretar efeitos adversos aos titulares dos CRI.

*Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua*

#### *6.7. Inflação*

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRIs, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### *6.8. Política Monetária*

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

#### *6.9. Ambiente Macroeconômico Internacional*

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o



financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora.

Além disso, Joe Biden venceu a eleição presidencial nos Estados Unidos realizada em novembro de 2020 e tomou posse como presidente dos Estados Unidos em 20 de janeiro de 2021. Não podemos prever os efeitos da eleição do Joe Biden e de suas políticas. O Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode garantir que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso significativo nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Emissora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros.

*Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua*

#### *6.10. Regulamentação do mercado de CRI*

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e conseqüentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

#### *6.11. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre a série de CRI emitida*

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

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, caso algum débito de natureza fiscal, trabalhista ou previdenciária da Emissora atinja o Patrimônio Separado dos CRI, os Créditos Imobiliários remanescentes no Patrimônio Separado ou eventual indenização a ser paga pela Emissora aos titulares dos CRI poderão não ser suficientes para pagamento de todos os valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

#### *6.12. Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora*

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514/97. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$14.143.000,00 (quatorze milhões e cento e quarenta e três mil reais), em 31 de dezembro de 2021, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514/97, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

## **7. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos**

### *7.1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários*

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas.

Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Os impactos acima indicados poderão prejudicar a Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### *7.3. Efeitos dos mercados internacionais*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI e a Devedora, que poderá enfrentar dificuldades para pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente os CRI, podendo afetar adversamente os Titulares dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

#### *7.6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países*

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

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

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

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultaram 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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 Emissora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

### Visão geral do setor de securitização imobiliária

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias se utilizaram das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

### O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI

A Lei 9.514/97, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme em vigor e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

### Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

### Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385/76, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414.

### **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385/76, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

### **Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

### **Regime Fiduciário**

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que o patrimônio separado só responda pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete o patrimônio separado que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

### **Medida Provisória nº 2.158-35/01**

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Assim, os créditos imobiliários e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM “RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS” NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 119 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

*Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.*

### Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/1988, conforme alterada pela Lei nº 14.183/2021, de: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, “a”, da Lei 9.532). 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 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

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

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. 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 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou

jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes (“JTF”). Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRA são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

## IOF

### IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. 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. 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).



*Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.*

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, abaixo da opção “Pesquisa de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar por “Opea Securitizadora” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Opea Securitizadora S.A.”, depois selecionar no campo (a) Categoria, “Formulário de Referência”; e (b) Período de Entrega, “de 3.12.2020 até a data da realização da consulta” e, por fim acessar o arquivo “ativo” com data mais recente).

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

#### **Breve Histórico da Emissora**

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., cujo objeto social era: (i) a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, bem como a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514 de 20.11.1997 e outras disposições legais aplicáveis; e (ii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

Em agosto de 1999, a CVM deferiu o registro da Emissora como companhia aberta. Em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A. Em abril de 2001, a Emissora passou a ser denominada Rio Bravo Securitizadora S.A. Em maio de 2008, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Securitizadora Residencial S.A. Em junho de 2012, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta razão social até 09 de abril de 2021 e posteriormente passou a ser denominada como RB SEC Companhia de Securitização. Em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A.

Em março de 2004, a Emissora obteve autorização para negociar seus valores mobiliários no mercado de balcão organizado, atualmente administrado pela B3 S.A. –Brasil, Bolsa, Balcão. Com a entrada em vigor da Instrução CVM nº 480, em 2009, a Emissora, por ter ações listadas em bolsa de valores, foi classificada como emissora de categoria A.

Em 2011, após o concluir o procedimento de “deslistagem” das suas ações na BM&F BOVESPA, a Emissora deixou de ser registrada na categoria A, e passou a ser listada na categoria B, conforme Ofício/CVM/SEP/GEA-1/nº 146/2011, de 01 de abril de 2011. Até 30 de junho de 2011, a Securitizadora manteve-se sob o controle direto da RB Capital Securitizadora S.A., outra empresa do Grupo RB Capital.

Nessa data, foi decidido pela administração do Grupo RB Capital transferir o controle da Securitizadora para o RB Capital Real Estate I FIP, deixando de ser uma subsidiária integral da RB Capital Securitizadora S.A.

Em 31 de outubro de 2013, visando aumentar a eficiência operacional do Grupo RB Capital, foram amortizadas cotas do RB Capital Real Estate I FIP, sendo o produto desta amortização pago à única cotista Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) com a transferência de ações de determinadas sociedades investidas do RB Capital Real Estate I FIP.

Neste contexto, o RB Capital Real Estate I FIP transferiu a totalidade das ações que detinha no capital social da Emissora para a Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época), que, por sua vez, passou a ser a única acionista direta da Emissora. Em 08 de janeiro de 2014, a Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) transferiu à RB Capital Serviços de Crédito Ltda. 1 (uma) ação de emissão da Emissora, reconstituindo, nesta data, a pluralidade de sócios da Emissora.

Em 01 de dezembro de 2016, em razão da operação societária envolvendo os acionistas da Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) e o Grupo Orix, as ações de emissão da Emissora, de titularidade da Shizen Capital Holding S.A. (nome atual da RB Capital Holding S.A. à época) foram transferidas em sua integralidade para a empresa RB Capital Empreendimentos S.A, que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix.

Em 27 de maio de 2015, visando atuar no segmento de securitização de direitos creditórios do agronegócio, a Emissora atualizou seu objeto social, para inclusão das atividades relacionadas à aquisição, gestão e securitização de créditos do agronegócio.

Em 31 de dezembro de 2019, conforme Fato Relevante divulgado na mesma data, foi celebrado Protocolo e Justificação de Cisão Total da RB Capital Securitizadora S.A. com versão do seu patrimônio cindido para RB Capital S.A. e para Emissora (“Protocolo” e “Operação”, respectivamente). O Protocolo foi objeto de deliberação e aprovação pelas Assembleias Gerais de cada uma das Emissoras e da RB Capital S.A., na mesma data. A Operação foi realizada por ser da maior conveniência aos interesses das Companhias e da RB Capital S.A., tendo em vista que a RB Capital Securitizadora S.A. passou a integrar o mesmo grupo econômico da Emissora e da RB Capital S.A. desde 27 de

dezembro de 2019. Com a efetivação da Operação, a RB Capital Securitizadora S.A. foi extinta e todas as suas atividades de securitização passaram a ser desenvolvidas unicamente pela Emissora, que passou a administrar todos os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela RB Capital Securitizadora S.A., todos sob regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514/97. Os demais ativos da RB Capital Securitizadora S.A. que não representavam as atividades fiduciárias de securitização foram incorporados pela RB Capital S.A., empresa holding do grupo econômico das companhias, o que possibilitou uma maior eficiência financeira, operacional e administrativa para as Companhias a partir da Operação.

Em 09 de abril de 2021, foi celebrado o Share Purchase Agreement (Contrato de Compra e Venda de Ações) entre a RB Capital S.A. e a Yawara Brasil S.A. (“Yawara”), além de outras partes (“CCV”)

Nos termos do CCV, a Yawara, sociedade do grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade da RB Capital S.A., tornando-se a única acionista e controladora da Emissora (“Alienação do Controle”). Todas as condições para efetivação do negócio foram satisfeitas na data de assinatura do Contrato de Compra e Venda de Ações.

A gestão de suas operações, inclusive de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio de sua emissão, existentes e futuros, não foram e não serão impactadas pela Alienação do Controle, de modo que a mesma equipe continuou acompanhando o dia-a-dia das emissões e atividades da Emissora, conjuntamente como departamento de Relações com Investidores.

Adicionalmente, na mesma data da celebração do CCV, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização.

No segmento de securitização imobiliária, a Emissora, possui um valor nominal de emissão de que representa um valor nominal de emissão de R\$ 39.6 bilhões até 31 de dezembro de 2021. Em 2021, emitiu aproximadamente R\$ 9,0 bilhões em CRI, tendo realizado 106 operações. No segmento de securitização do agronegócio, a Emissora emitiu aproximadamente R\$ 2.5 bilhões em CRA, tendo realizado 17 operações em 2021.

A Emissora obtém receitas substancialmente da aquisição de lastros imobiliários, direitos do agronegócio ou créditos financeiros e posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio ou debêntures financeiras, bem como a prestação de serviços relacionados.

A partir de 7 de outubro de 2021, a denominação social da RB SEC Companhia de Securitização passou a ser Opea Securitizadora S.A.

#### Informações Cadastrais da Securitizadora

<b>Identificação da Emissora</b>	CNPJ 02.773.542/0001-22
<b>Sede</b>	Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP
<b>Registro na CVM</b>	18.406
<b>Diretoria de Relações com Investidores</b>	Flavia Palacios Mendonca Bailune
<b>Empresa de Auditoria</b>	KPMG Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco, o auditor responsável é o Sr. Eduardo Tomazelli Remedi, telefone: (11) 3940-1500, e-mail: ERemedi@kpmg.com.br.
<b>Jornais nos quais divulga informações</b>	Valor Econômico
<b>Site na Internet</b>	www.opecapital.com

#### Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 7 do Formulário de Referência da Emissora.

#### Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Emissora.

#### Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Emissora

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção “Fatores de Risco” na página 109 deste Prospecto.

## Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

## Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

## Administração da Emissora

Para maiores informações relativas à administração da Emissora, vide item 12 do Formulário de Referência da Emissora.

## Conselho de Administração

Para maiores informações relativas ao conselho de administração da Emissora, vide item 12 do Formulário de Referência da Emissora.

## Diretoria

Para maiores informações relativas à diretoria da Emissora, vide item 12 do Formulário de Referência da Securitização.

## Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

<b>Capital Social Total (Data base 31 de dezembro de 2021)</b>	O capital social está dividido em 7.927.248 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$17.311.097,28, dos quais R\$12.311.097,28 (doze milhões, trezentos e onze mil reais e noventa e sete reais e vinte e oito centavos) estão totalmente integralizados.
<b>Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social</b>	YAWARA BRASIL S.A.: detém 7.927.248 (sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e oito) ações ordinárias, representativas de aproximadamente 100%.

Para maiores informações relativas ao capital social e principais acionistas da Emissora vide item 15 e 17 do Formulário de Referência da Emissora.

## Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

O Patrimônio Líquido da Emissora é R\$14.143.000,00 (quatorze milhões e cento e quarenta e três mil reais), em 31 de dezembro de 2021.

## Ofertas Públicas Realizadas

<b>Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 31 de dezembro de 2021):</b>	299
<b>Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 31 de dezembro de 2021):</b>	R\$ 39.630.000.000,00
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de dezembro de 2021):</b>	100%
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de dezembro de 2021):</b>	0%
<b>Patrimônio Líquido Da Emissora</b>	O Patrimônio Líquido da Emissora é R\$14.143.000,00 (quatorze milhões e cento e quarenta e três mil reais), em 31 de dezembro de 2021.

## Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

## **Relacionamento com fornecedores e clientes**

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros.

A Emissora tem como clientes empresas dos mais diversos setores da economia, detentores de recebíveis de origem imobiliária e do agronegócio, os quais podem ser objeto de securitização. Adicionalmente, a Emissora também possui como clientes instituições financeiras atuantes como estruturadoras e distribuidoras no mercado de capitais, que a contratam para prestação de serviço de estruturação e gestão fiduciária de valores mobiliários, em operações estruturadas sob sua coordenação.

## **Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros**

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

Para maiores informações sobre a relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros vide itens 18.6 e 18.7 do Formulário de Referência da Emissora.

## **Negócios com partes relacionadas**

Para maiores informações sobre os negócios com partes relacionadas vide item 16 do Formulário de Referência.

## **Patentes, Marcas e Licenças**

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

## **Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos**

A Emissora não possui funcionários e não possui política de recursos humanos.

Para maiores informações sobre o número de funcionários a política de recursos humanos vide o item 14 do Formulário de Referência da Emissora.

## **Concorrentes**

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, Ápice Securitizadora S.A, Gaia Securitizadora S.A. e Brazilian Securities Companhia de Securitização.

## **Audidores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 últimos exercícios sociais**

KPMG Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco. Prestação de serviços de revisão das informações trimestrais, demonstrações anuais e demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos anos de 2019, 2020 e 2021, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro serviço a Emissora.

## **Cinco principais fatores de risco da Emissora**

Os Fatores de Risco relativos à Emissora estão descritos no item “Riscos Relacionados à Emissora” da seção “Fatores de Risco” na página 119 deste Prospecto, estando os cinco principais Fatores Risco replicados abaixo:

### Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

### Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

## Regulamentação do mercado de CRIs

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

### Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre a série de CRI emitida

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

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.

### Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$14.143.000,00 (quatorze milhões e cento e quarenta e três mil reais), em 31 de dezembro de 2021, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### Coordenador Líder

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R\$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do market share, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R\$600 milhões), DASA (R\$400 milhões), EDP (R\$ 892 milhões), AES Tietê (R\$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R\$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêineres de Paranaguá, no volume de R\$590 milhões, da EDP, no volume de R\$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R\$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R\$250 milhões e R\$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R\$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R\$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R\$690 milhões, das Debêntures de Triângulo do Sol e MRV, no volume de R\$110 milhões e R\$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R\$100 milhões e R\$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R\$7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R\$220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R\$1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R\$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R\$800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R\$395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R\$565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R\$ 600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R\$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R\$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R\$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de

R\$1,7bilhões, as debêntures de Natura no volume de R\$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R\$1,4 bilhões. Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 80% das transações coordenadas nos últimos 24 meses.

Em 2020, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume de renda fixa distribuído no mercado e em 3ª posição em originação de renda fixa em termos de volume. Atuou como coordenador em 59 operações, estruturando um volume total de R\$ 22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R\$ 305 milhões), da Sabesp (R\$ 1,45 bilhões), da Rumo (R\$800 milhões), das Lojas Americanas (R\$ 500 milhões), emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Minerva (R\$ 600 milhões), CRAs lastreados em recebíveis da Vamos Locação (R\$ 500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R\$ 1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R\$ 259 milhões), da Usina Termoelétrica Pampa Sul via ICVM 400 (R\$ 582 milhões) e via 476 (R\$ 340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R\$ 470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400 (R\$ 948 milhões), da B3 (R\$ 3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R\$ 130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R\$ 826,9 milhões), das debêntures da CCR (R\$ 960 milhões), das debêntures da CTEEP (R\$ 1,6 bilhões). Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 75% das transações coordenadas nos últimos 12 meses.

Em 05 de abril de 2021, o BTG Pactual, em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em 26 de outubro de 2020, comunicou ao mercado e seus acionistas que concluiu a aquisição de 100% (cem por cento) do capital social da Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities.

Até Setembro de 2021, o BTG Pactual se posiciona em 3º lugar no ranking ANBIMA de distribuição de renda fixa de longo prazo, tendo distribuído quase R\$ 10 bilhões no mercado local. Dentre as principais transações executadas, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder nas Debêntures da Concessionária da Rodovia MS 306 (R\$315 milhões), nas Debêntures da Ômega Geração (R\$ 1,05 bilhão), nas Debêntures da Renner (R\$ 1 bilhão), nas Debêntures de Corsan (R\$ 600 milhões), nas Debêntures da Litoral Sul (R\$ 550 milhões), nas Debêntures da Celeo Redes Expansões (R\$ 137 milhões) e nas Debêntures da Unifique Telecom (R\$ 100 milhões), na emissão de CRAs da Tereos (R\$ 300 milhões), na emissão de Debentures da TAESA (R\$ 750 milhões) como Coordenador Líder, emissão de CRI lastreados em recebíveis da GAZIT Malls como Coordenador Único (R\$ 650 milhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da JSL (R\$ 500 milhões), na emissão de debentures da Eletrobras (R\$ 2,7 bilhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da Minerva (R\$ 1,6 bilhões) como Coordenador Líder, na emissão de debentures da Manaus Transmissora de Energia S.A. (R\$ 750 milhões), da emissão de debentures da Companhia de Distribuição Brasileira (GPA) (R\$ 1,5 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Concessionária Rota das Bandeiras (R\$600 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da TAESA (R\$ 750 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da C&A Modas S.A. (R\$500 milhões), Coordenador na emissão de debêntures da Centauro (R\$ 300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A. (R\$ 1 bilhão), Coordenador Líder na emissão de Letras Financeiras pelo Banco Pan S.A. (R\$ 750 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Via Oeste S.A. (R\$ 450 milhões), Coordenador da emissão de debêntures da Eletrobras (R\$ 2,7 bilhões), Coordenador na emissão de debêntures da Light Serviços de Eletricidade S.A. (R\$ 916 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Xingu Rio Transmissão de Energia S.A. (R\$ 1,1 bilhão), Coordenador na emissão de debêntures da Tereos Açúcar e Energia Brasil S.A. (R\$ 400 milhões), na emissão de debêntures da Rumo S.A. via ICVM 400 (R\$ 1,043 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA lastreados em recebíveis da Usina Jacarezinho (R\$ 80 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Anemus Wind Holding S.A. (R\$ 475 milhões), na emissão de debêntures da GNA (R\$ 1,8 bilhões), na emissão de debêntures da CSN Mineração (R\$ 1 bilhão), na emissão de CRA lastreados em recebíveis e debêntures da Eldorado Brasil e Celulose S.A. (R\$ 500 milhões e R\$ 700 milhões, respectivamente), da emissão de debêntures da Engie Brasil Energia S.A. (R\$ 400 milhões), na emissão de CRI lastreados em recebíveis da Almeida JR (R\$ 192 milhões), na emissão de CRA via ICVM 400 da Caramuru (R\$ 300 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Holding do Araguaia S.A. (R\$ 1,4 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação (R\$ 1,0 bilhões), da emissão de debêntures da Concessionária Via Oeste (R\$ 450 milhões), da emissão de debêntures da Aura Minerals (R\$ 400 milhões), da emissão de debêntures da RGE Sul – grupo CPFL – (R\$ 603 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Magazine Luiza (R\$ 1,5 bilhão), da emissão de debêntures da Athena Saúde (R\$ 1 bilhão) e da emissão de debêntures da Multiplan (R\$ 450 milhões) e, como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Contour Global (R\$ 610 milhões).

## **Itaú BBA**

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$ 960 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 253 bilhões, em junho de 2021<sup>1</sup>. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com

<sup>1</sup> Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=AJJBvHEb2dJvJ+Nsb+Na6w==>



grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende aproximadamente 24 mil grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)<sup>2</sup>.

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos<sup>3</sup>, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019 e em 2020, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Até junho de 2021, encontra-se em 1º lugar no ranking, com 20% de participação.

Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney<sup>4</sup>. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance<sup>5</sup>. Em 2020 o Itaú BBA foi escolhido como *Best Equity Bank* na América Latina pela Global Finance<sup>6</sup> e melhor departamento jurídico interno pelo Leaders League<sup>7</sup>. Em 2019 o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de *cash management* na América Latina segundo a Euromoney<sup>8</sup> e *top 3* nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e fusões e aquisições por 11 anos consecutivos, segundo a ANBIMA<sup>9</sup>. Em 2018, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance<sup>10</sup> e líder nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e fusões e aquisições pelo terceiro ano consecutivo, segundo a Dealogic<sup>11</sup>. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance<sup>12</sup>. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance<sup>13</sup>. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker<sup>14</sup>, além de eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance<sup>15</sup> e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance<sup>16</sup>. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance<sup>17</sup>.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da Cosan (R\$ 2 bilhões), Aeris (R\$ 700 milhões), Valid (R\$ 530 milhões), Iguatemi (R\$ 500 milhões), Sabesp (R\$ 1,2 bilhão), São Martinho (R\$ 500 milhões), Cromossomo (R\$ 3,5 bilhões), Vamos (R\$ 1,0 bilhão), Itaúsa (R\$ 2,5 bilhões), B3 (R\$ 3 bilhões), Xingu Rio Transmissora (R\$ 1,1 bilhão), Rumo (R\$ 1,0 bilhão), Assaí (R\$ 1,6 bilhão), Cyrela (R\$ 750 milhões), Camil (R\$ 600 milhões), Taesa (R\$ 750 milhões), CPFL (R\$ 954 milhões), Via Varejo (R\$ 1,0 bilhão), Eletrobras (R\$ 2,7 bilhões), Vale (R\$ 11,3 bilhões), Elektro Redes (R\$ 700 milhões), Eletropaulo (R\$ 720 milhões), NTS (R\$ 1,5 bilhão), Neoenergia (R\$ 2,0 bilhões), SulAmérica (R\$ 700 milhões), Rumo (R\$ 1,2 bilhão), Magazine Luiza (R\$ 800 milhões), CCR (R\$ 960 milhões), CTEEP (R\$ 1,8 bilhão), NBTE (R\$ 1,0 bilhão), Unidas (R\$ 1,5 bilhão), BRK Ambiental (R\$ 1,8 bilhão), Guararapes (R\$ 1,4 bilhão), Azul (R\$ 1,7 bilhão), Energisa (R\$ 751 milhões), LASA (R\$ 3,1 bilhões), entre outras<sup>18</sup>.

<sup>2</sup> Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=cP1nRdEfGwBpiPUv+e1zeQ==>

<sup>3</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

<sup>4</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>5</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

<sup>6</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

<sup>7</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

<sup>8</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>9</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

<sup>10</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>11</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>12</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>13</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>14</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>15</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>16</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>17</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>18</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/nossos-negocios/ofertas-publicas/e/https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de CBD (R\$ 500 milhões), Havan (R\$ 500 milhões), Magazine Luiza (R\$ 1,5 bilhão), Unipar (R\$ 200 milhões) Dasa (R\$ 500 milhões), Natura (R\$ 750 milhões), Ambev (R\$ 850 milhões), Ecorodovias (R\$ 1,2 bilhão), Patria (R\$ 1 bilhão), Rede D'Or (R\$ 800 milhões), Enel (R\$ 3 bilhões), Magazine Luiza (R\$ 800 milhões), Cemig (R\$ 1,7 bilhão e R\$ 1,4 bilhão), EDP (R\$ 300 milhões), Lojas Americanas (R\$ 190 milhões), Atacadão (R\$ 750 milhões), Prime (R\$ 260 milhões), Elektro (R\$ 350 milhões), Arteris (R\$ 650 milhões), Localiza (R\$ 650 milhões), Prime (R\$ 300 milhões), Coelce (R\$ 400 milhões), Atacadão (R\$ 2 bilhões), Duratex (R\$ 500 milhões), Energisa (R\$ 280 milhões, R\$ 250 milhões e R\$ 150 milhões), Equatorial (R\$ 310 milhões), Light (R\$ 400 milhões), CER (R\$ 100 milhões), Rede D'or (R\$1,1 bilhão e R\$ 800 milhões), entre outras<sup>19</sup>.

Destacam-se ainda as operações de FIDC da Listo (R\$ 400 milhões), Pravalor (R\$ 500 milhões), Zoop (R\$ 200 milhões), Stone (R\$ 580 milhões, R\$1,6 bilhão, R\$700 milhões e R\$360 milhões), Braskem (R\$ 400 milhões), Blu (R\$ 200 milhões), Eletrobras (R\$ 3,7 bilhões), Pravalor (R\$ 137 milhões, R\$ 86 milhões, R\$ 126 milhões e R\$ 315 milhões), Sabemi, (R\$ 254 milhões e R\$ 431 milhões), Geru (R\$ 240 milhões), Ideal Invest (R\$ 200 milhões, R\$ 150 milhões, R\$ 100 milhões), RCI (R\$ 456 milhões), Braskem (R\$ 588 milhões), Renner (R\$ 420 milhões), Banco Volkswagen (R\$ 1 bilhão), Light (R\$1,4 bilhão), Sabemi (R\$ 431 milhões, R\$ 318 milhões e R\$ 254 milhões), Listo (R\$ 400 milhões), entre outros<sup>20</sup>.

Em operações de CRI, destaque para os de MRV (R\$ 240 milhões), Rede D'Or (R\$ 1,5 bilhão), JHSF (R\$ 260 milhões), MRV (R\$ 400 milhões), Setin (R\$ 75 milhões), Northwest/Rede D'Or (R\$ 551 milhões), Cyrela (R\$601 milhões), São Carlos (R\$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), BR Malls (R\$225 e R\$403 milhões), Direcional Engenharia (R\$ 101 milhões) e Ambev (R\$ 68 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Aliansce (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Iguatemi (R\$ 280 milhões), HSI (R\$ 161 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Localiza (R\$ 370 milhões), RaiaDrogasil (R\$ 250 milhões), entre outros<sup>21</sup>.

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA da Unidas (R\$ 200 milhões), Mantiqueira (R\$ 230 milhões), Marfrig (R\$ 1,2 bilhão), BRF (R\$ 1,0 bilhão), Minerva (R\$ 1,6 bilhão), M Dias Branco (R\$ 812 milhões), Usina Cocal (R\$ 480 milhões), SLC (R\$ 400 milhões), Vamos (R\$ 400 milhões), Raízen (R\$ 239 milhões), Klabin (R\$ 966 milhões), Zilor (R\$ 600 milhões), Fibria (R\$1,25 bilhão, R\$ 941 milhões), Suzano (R\$ 675 milhões), Klabin (R\$ 1 bilhão e R\$ 600 milhões), VLI Multimodal (R\$260 milhões), São Martinho (R\$ 506 milhões), Ultra (R\$1 bilhão), Camil (R\$ 600 milhões), Solar (R\$ 657 milhões), Ultra (R\$ 970 milhões), Raízen (R\$ 1 bilhão e R\$ 900 milhões), Petrobras Distribuidora (R\$ 962 milhões), entre outros<sup>22</sup>.

No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017<sup>23</sup>. Em 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 4 ofertas públicas de ação, obtendo a 1ª posição no ranking da ANBIMA<sup>24</sup>. Em 2019 o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 31 ofertas públicas de ação, totalizando R\$ 18,7 bilhões<sup>25</sup>. Em 2020 o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de 36 ofertas públicas de ação, totalizando R\$ 14,3 bilhões, e até junho de 2021, totaliza 18 ofertas públicas de ação no mercado doméstico, mantendo a primeira colocação no ranking<sup>26</sup>. No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed e floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII) e fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE). O Itaú BBA participou e distribuiu de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R\$24,9 bilhões em 2017, R\$28,9 bilhões em 2018<sup>27</sup>. Em 2019, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R\$39,1 bilhões e sua participação de mercado somou pouco mais que 27% do volume distribuído, constando em 1º lugar com base no último ranking ANBIMA publicado em dezembro<sup>28</sup>. Em 2020, o Itaú BBA também foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização, tendo distribuído

<sup>19</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/e/https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

<sup>20</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/e/https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

<sup>21</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/e/https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

<sup>22</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/e/https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

<sup>23</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm)

<sup>24</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm)

<sup>25</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm)

<sup>26</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm)

<sup>27</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-hibridos.htm)

<sup>28</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-hibridos.htm)

aproximadamente R\$ 10,4 bilhões, com participação de mercado somando pouco menos de 19% do volume distribuído<sup>29</sup>.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários.

### **Banco Safra**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>29</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

## XP Investimentos

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

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

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

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

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

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$40 bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; e (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca “XP” ([www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” ([www.rico.com.vc](http://www.rico.com.vc)) e “Clear” ([www.clear.com.br](http://www.clear.com.br)).

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

### Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

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

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

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

## INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

*ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES (TAIS COMO RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITE DA DEVEDORA, ENTRE OUTROS).*

Em 1986, o Sr. Luciano Hang decidiu criar um novo negócio, a Havan, que se iniciou com uma pequena loja especializada na venda de tecidos, localizada em Brusque.

Em 1989, com o crescimento do número de clientes e a diversificação dos produtos, a Devedora inaugurou uma grande loja, que contribuiu expressivamente para o desenvolvimento da região de Brusque.

Em 1994, a Devedora já era destaque nacional no varejo e atacado de tecidos, artigos para cama, mesa, banho e tapetes, e começava a estabelecer seus diferenciais de *marketing*. Então, foi construído o novo prédio de 7.000 (sete mil) m<sup>2</sup>, inspirado na Casa Branca, sede do governo dos Estados Unidos. A nova loja foi inaugurada no dia 25 de julho e a Devedora passou a ser conhecida como a “A Casa Branca Brasileira”.

Logo no ano seguinte, a Devedora inaugurou sua primeira filial, localizada na Cidade de Curitiba/PR, com 2.500 (dois mil e quinhentos) m<sup>2</sup> e com a mesma arquitetura da loja matriz. Foi também no ano de 1996 que a Devedora diversificou ainda mais seu portfólio para além da venda de tecidos, por meio da importação de produtos diversos.

Em 1996, a Devedora adquiriu uma área de 14.000 (quatorze mil) m<sup>2</sup> junto à loja matriz de Brusque, a qual passou a contar com uma área total de 21.000 (vinte e um mil) m<sup>2</sup>.

Nos anos seguintes, inaugurou outras duas lojas em Curitiba e uma outra em Florianópolis/SC, passando a contar com 5 lojas no total.

Em 2003, a Devedora lançou o website.

Em 2008, a Devedora já contava com 16 grandes lojas localizadas no sul do país e em 2012 inaugurou sua 50ª megaloja e instalou seu atual Centro de Distribuição, localizado em Barra Velha-SC.

No ano de 2013, dando continuidade ao acelerado projeto de expansão, a Devedora alcançou novos estados: São Paulo, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Goiás. Totalizando 62 filiais.

Em 2014, foi inaugurado o centro administrativo da Devedora na cidade de Brusque e foram inauguradas 23 filiais nos estados de Minas Gerais, Bahia, Rondônia e Pará, chegando ao número de 86 lojas em todo o Brasil.

A 100ª loja da Devedora foi estrategicamente inaugurada no Estado do Acre em 2017.

Em 2018, com 13 novas inaugurações de filiais, a Devedora gerou mais de 10.000 (dez mil) empregos diretos. Em 2019 conquistou a certificação *Great Place to Work* como uma das melhores empresas para se trabalhar no Brasil.

Em 2021, o ano do 35º aniversário da Devedora, inaugurou 15 novas filiais, fechando o ano, totalizando 168 filiais, alcançamos a marca de presença em 21 Unidades de Federação e 137 cidades distintas. São lojas espaçosas (média de 4.800 (quatro mil e oitocentos) m<sup>2</sup> de área de vendas)

Com um modelo de varejo de one-stop-shop, a Devedora busca vender “de tudo para todos”, oferecendo um mix de produtos diversificado (que chega a mais de 300.000 (trezentos mil) SKUs (*stock keeping unit*) durante o ano. Ainda, a Devedora possui pontuação de Net Promoter Score (NPS) de 80,39 apurada no acumulado de 2021.

### Organograma Societário e Capital Social da Devedora



O capital social da Devedora, na presente data, totalmente subscrito e integralizado, é de 300.000.000 (trezentos milhões) de ações, correspondente a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões) de reais, todas ordinárias, sendo que não há capital autorizado e/ou títulos conversíveis em ações de emissão da Devedora.

## Resultado Econômico-Financeiro

### Capitalização da Devedora

A tabela a seguir apresenta a capitalização total da Devedora, composta por empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), passivo de arrendamentos (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido da Devedora, em 31 de dezembro de 2021, indicando: (i) a posição histórica em 31 de dezembro de 2021 (“Histórico”); e (ii) a posição ajustada considerando os recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, estimados em R\$487.712 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas na Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto (“Ajustado Pós-oferta”).

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico” foram extraídas das demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações da Devedora”.

(em milhares de Reais)	Histórico	Ajustado Pós-oferta <sup>(1)</sup>
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	687.971	687.971
Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	1.674.901	2.162.613
Passivo de arrendamentos (circulante)	154.954	154.954
Passivo de arrendamentos (não circulante)	2.312.125	2.312.125
Patrimônio líquido	793.845	793.845
<b>Capitalização Total<sup>(2)</sup></b>	<b>5.623.796</b>	<b>6.111.508</b>

<sup>(1)</sup> Ajustado para refletir o recebimento de recursos líquidos estimados da Oferta, considerando os recursos brutos de R\$500.000 mil, deduzidos das comissões e das despesas estimadas da Oferta no valor de R\$12.288 mil, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$487.712 mil.

<sup>(2)</sup> Capitalização total corresponde à soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), passivo de arrendamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Devedora.

### Informações financeiras da Devedora

As informações financeiras da Devedora apresentadas neste Prospecto são derivadas dos registros contábeis e/ou das demonstrações financeiras individuais e/ou consolidadas auditadas da Devedora, incluídas neste Prospecto (em conjunto, “Demonstrações Financeiras da Devedora”).

As informações financeiras da Devedora em 31 de dezembro de 2021 e para o exercício findo nesta data foram derivadas das demonstrações financeiras individuais da Devedora, uma vez que o único investimento anteriormente detido pela Devedora na Abigail Worldwide Ltd. foi cedido ao acionista da Devedora (distribuição de lucros pagos via cessão de cotas da controlada ao acionista da Devedora, conforme detalhado na seção “Transações societárias relevantes”).

As informações financeiras da Devedora em 31 de dezembro de 2020 e 2019 e para os exercícios findos nessas datas foram derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora.

### Transações societárias relevantes

Em 2 de dezembro de 2021, a Devedora efetuou uma AGE (Assembleia Geral Extraordinária) e autorizou a distribuição de lucros no montante de R\$ 799.130 mil, sendo o montante de R\$649.130 mil pagos sob a forma de cotas da controlada Abigail Worldwide Ltd., ou seja, foi cedido controle da controlada para o acionista Luciano Hang. Nesta operação a Devedora realizou ajuste de avaliação patrimonial (variação cambial de investida) de R\$214.500 mil que estava na rubrica do patrimônio líquido em contrapartida do resultado financeiro de variação cambial.

Os ativos da Abigail Worldwide Ltd. eram substancialmente compostos por uma carteira de investimentos composta por ações, aplicações financeiras e fundos, que representavam o montante de R\$893.030 mil e os passivos eram compostos por empréstimos de capital de giro, que representavam o montante de R\$243.900 mil. Os ativos e passivos estavam registrados a valor justo na data de cessão das quotas ao acionista Luciano Hang.

### Evolução Financeira da Devedora:

#### A. Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida da Devedora nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 foi de R\$7.903.514 mil, R\$7.958.042 mil e R\$9.556.115 mil, respectivamente.

#### B. Caixa

O caixa líquido gerado pelas atividades operacionais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 foi de R\$848.409 mil, R\$2.149.474 mil e R\$668.679 mil respectivamente.

### C. Investimentos

Em linha com os processos de profissionalização e ampliação da Devedora mencionados no histórico acima, o caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 totalizou R\$670.319 mil, e, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, totalizaram R\$479.162 mil e R\$366.074 mil, respectivamente. Tais valores foram utilizados sobretudo para aquisição de ativo imobilizado.

### D. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Devedora era de R\$793.845 mil frente a R\$1.321.122 mil em 31 de dezembro de 2020. A redução do patrimônio líquido ocorreu principalmente pela distribuição de lucros sob a forma de cessão de cotas da controlada Abigail Worldwide Ltd. e realização da reserva de ajuste de avaliação patrimonial relativa à variação cambial sobre o investimento até então detido, conforme detalhado no item “Transações societárias relevantes” acima, parcialmente compensado pelo lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 de R\$530.875 mil.

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido da Devedora era de R\$741.388 mil.

### E. EBITDA E EBITDA AJUSTADO

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Instrução CVM nº 527/12, de 4 de outubro de 2012 (“ICVM 527”), conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social corrente e diferido e pela depreciação e amortização.

O EBITDA nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 foi de R\$1.602.858 mil, R\$1.609.697 mil e R\$1.105.791 mil, respectivamente.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA supracitado ajustado pelo pagamento de passivos de arrendamento de locação dos imóveis.

O EBITDA Ajustado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 foi de R\$1.303.129 mil, R\$1.271.077 mil e R\$831.391 mil respectivamente.

A Margem EBITDA Ajustado é calculada pelo EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

A administração da Devedora entende que o EBITDA, e o EBITDA Ajustado são úteis tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação da capacidade de pagamento pela Devedora.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado, bem como a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”), nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (“IASB”) e não representam os fluxos de caixa dos exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como substitutos do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos.

A Devedora utiliza o EBITDA, o EBITDA Ajustado, bem como a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da ICVM 527, a Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse mesmo significado. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela ICVM 527 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Devedora poderá não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, empresas estrangeiras não estão sujeitas à ICVM 527 e, portanto, podem apresentar métricas diferenciadas para o cálculo dessa medida. Adicionalmente, o EBITDA Ajustado não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras sociedades.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado, bem como a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado apresentam limitações que afetam o seu uso como indicador de rentabilidade, pois não consideram certos custos intrínsecos ao seu negócio, que poderiam, por sua vez, afetar significativamente o resultado operacional, tais como o resultado financeiro, o imposto de renda e contribuição social e o custo e despesas de depreciação e amortização.

### Reconciliação do lucro líquido para o EBITDA e EBITDA Ajustado

A tabela a seguir apresenta a reconciliação do lucro líquido do exercício para o EBITDA e EBITDA Ajustado para os exercícios indicados abaixo:

(Em milhares de reais, exceto percentuais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>530.875</b>	<b>499.415</b>	<b>428.424</b>
(+) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	78.431	207.054	108.965
(+) Resultado financeiro, líquido	706.090	604.130	333.487
(+) Depreciações e amortizações	287.462	299.098	234.915
<b>EBITDA</b>	<b>1.602.858</b>	<b>1.609.697</b>	<b>1.105.791</b>
(-) Pagamento de passivos de arrendamento <sup>(1)</sup>	(299.729)	(338.620)	(274.400)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.303.129</b>	<b>1.271.077</b>	<b>831.391</b>
Receita operacional líquida	9.556.115	7.958.042	7.903.514
<b>Margem EBITDA</b>	<b>16,8%</b>	<b>20,2%</b>	<b>14,0%</b>

<sup>(1)</sup> Refere-se à pagamento de passivo de arrendamentos de locação de imóveis que, a partir de 1º de janeiro de 2019 com a adoção do CPC 06 (R2)/IFRS 16, deixaram de impactar o resultado da Devedora, uma vez que as despesas de aluguel, salvo isenções da norma, deixaram de ser contabilizadas diretamente no resultado do exercício, sendo substituída pelo reconhecimento de passivo de arrendamentos em contrapartida à ativo de direito de uso de arrendamento. Os ativos de direito de uso de arrendamentos passaram a ser amortizados gerando impacto positivo ao EBITDA da Devedora. Desta forma, a Devedora entendendo que tais pagamentos possuem um impacto relevante na geração de caixa da Devedora passou a realizar o ajuste dos pagamentos de passivo de arrendamentos de locação de imóveis ao EBITDA.

### Lucro Líquido Ajustado e Margem Líquida Ajustada

O Lucro Líquido Ajustado é uma medida não contábil calculada por meio do lucro líquido ajustado (i) pelos encargos sobre arrendamentos a pagar somado a despesa de amortização de direito de uso e deduzido dos pagamentos de arrendamentos de locação de imóveis, decorrentes da adoção do IFRS 16 (CPC 06-R2) (“Efeitos do passivo de arrendamento e direito de uso”); e (ii) pelas receitas e despesas consideradas pela Administração da Devedora como não recorrentes.

A Margem Líquida Ajustada é calculada por meio da divisão do Lucro Líquido Ajustado pela receita operacional líquida.

O Lucro Líquido Ajustado e a Margem Líquida Ajustada não são medidas contábeis reconhecidas pelo BRGAAP e nem pelas IFRS, portanto, não são medidas alternativas ao lucro líquido e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Líquido Ajustado e a Margem Líquida Ajustada de maneira diferente da Devedora.

Seguem abaixo os valores do Lucro Líquido Ajustado e da Margem Líquida Ajustada para os exercícios indicados:

(Em milhares de reais, exceto percentuais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>530.875</b>	<b>499.415</b>	<b>428.424</b>
(+) Efeitos do passivo de arrendamentos e direito de uso de arrendamentos de imóveis <sup>(1)</sup>	61.862	80.923	69.690
(+) Despesas financeiras relativas a antecipação de recebíveis (FIDC) <sup>(2)</sup>	707.781	555.519	406.656
(-) Impacto fiscal sobre os ajustes acima <sup>(3)</sup>	(261.679)	(216.390)	(161.958)
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>1.038.839</b>	<b>919.467</b>	<b>742.812</b>
Receita operacional líquida	9.556.115	7.958.042	7.903.514
<b>Margem Líquida Ajustada</b>	<b>10,9%</b>	<b>11,6%</b>	<b>9,4%</b>

<sup>(1)</sup> A partir de 1º de janeiro de 2019 a Companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16. A tabela abaixo demonstra o cálculo do efeito da adoção do IFRS 16 (CPC 06-R2) relativo ao direito de uso e passivo de arrendamentos de locações de imóveis de acordo com os saldos apresentados nas demonstrações financeiras da Devedora para os exercícios indicados:

<sup>(2)</sup> Para o cálculo do impacto fiscal foi considerada a alíquota de 34% sobre os ajustes ao lucro líquido.

<sup>(3)</sup> Excluímos do nosso lucro líquido as despesas financeiras relativas à antecipação de recebíveis ao Havan Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“Havan FIDC”), tendo em vista que temos a intenção de descontinuar essa operação.



A tabela abaixo demonstra o cálculo do efeito da adoção do IFRS 16 (CPC 06-R2) relativo ao direito de uso e passivo de arrendamentos de locações de imóveis de acordo com os saldos apresentados nas demonstrações financeiras da Devedora para os exercícios indicados:

(Em milhares de reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
(+) Encargos sobre passivo de arrendamentos de locação de imóveis	205.622	238.390	197.253
(+) Amortização de direito de uso de arrendamentos de locações de imóveis	155.969	181.153	146.837
(-) Pagamentos de passivo de arrendamentos de locações de imóveis	(299.729)	(338.620)	(274.400)
<b>Total – Efeitos pela adoção do IFRS 16 (CPC 06-R2) - relativos a locações de imóveis</b>	<b>61.862</b>	<b>80.923</b>	<b>69.690</b>

#### Indicadores Financeiros:

Os recursos que a Devedora estima receber com a emissão dos CRI não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de rentabilidade de retorno sobre o ativo total, margem líquida e anos de recuperação capital; e (ii) nos índices de atividade de prazo médio de recebimento de vendas, prazo médio de renovação dos estoques, prazo médio de pagamento de compras, ciclo operacional e ciclo financeiro. Por outro lado, com relação (i) ao índice de liquidez geral, capital circulante líquido e índices de liquidez corrente, seca e imediata; (ii) aos índices de endividamento geral, capitalização e proporcionalidade do endividamento; e (iii) aos índices de rentabilidade de taxa de retorno de investimento e giro do ativo, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão do CRI apresentarão impactos na data em que a Devedora receber tais recursos, de acordo com a tabela abaixo. A tabela abaixo apresenta, na coluna "Efetivo", os índices calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; e na coluna "Ajustado pela Oferta", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 487.712 mil.

	Efetivo	Ajustado pela Oferta
	Em 31/12/2021	Em 31/12/2021
<b>Liquidez</b>		
Liquidez Geral (LG) <sup>(1)</sup>	<b>0,66</b>	<b>0,68</b>
Capital Circulante Líquido (CCL) <sup>(2)</sup> (R\$ - mil)	<b>R\$1.338.687</b>	<b>R\$1.826.399</b>
Liquidez Corrente (LC) <sup>(3)</sup>	<b>1,33</b>	<b>1,45</b>
Liquidez Seca (LS) <sup>(4)</sup>	<b>0,93</b>	<b>1,05</b>
Liquidez Imediata (LI) <sup>(5)</sup>	<b>0,32</b>	<b>0,44</b>
<b>Endividamento</b>		
Endividamento Geral (EG) <sup>(6)</sup>	<b>91,5%</b>	<b>91,9%</b>
Capitalização (CAP) <sup>(7)</sup>	<b>8,5%</b>	<b>8,1%</b>
Proporcionalidade do Endividamento (PE) <sup>(8)</sup>	<b>42,9%</b>	<b>40,7%</b>
<b>Rentabilidade</b>		
Taxa Retorno Patrimônio Líquido (TRPL) <sup>(9)</sup>	<b>66,9%</b>	<b>66,9%</b>
Retorno sobre o Ativo Total (TRAT) <sup>(10)</sup>	<b>5,7%</b>	<b>5,4%</b>
Margem Líquida (ML) <sup>(11)</sup>	<b>5,6%</b>	<b>5,6%</b>
Anos Recuperação Capital <sup>(12)</sup>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>
Giro do Ativo (GA) <sup>(13)</sup>	<b>1,02</b>	<b>0,97</b>

Atividade	Efetivo	Ajustado pela Oferta
	Em 31/12/2021	Em 31/12/2021
Prazo Médio de Recebimento de Vendas (PMRV) <sup>(14)</sup>	<b>86</b>	<b>86</b>
Prazo Médio de Renovação dos Estoques (PMRE) <sup>(15)</sup>	<b>82</b>	<b>82</b>
Prazo Médio de Pagamento de Compras (PMPC) <sup>(16)</sup>	<b>141</b>	<b>141</b>
Ciclo Operacional (CO) <sup>(17)</sup>	<b>168</b>	<b>168</b>
Ciclo Financeiro (CF) <sup>(18)</sup>	<b>27</b>	<b>27</b>
Giro do Ativo Total <sup>(19)</sup>	<b>102,0%</b>	<b>96,9%</b>

- (1) O índice de liquidez geral corresponde ao quociente de divisão do ativo circulante e do ativo não circulante (exceto imobilizado, direito de uso de arrendamento e intangível) pela soma do passivo circulante e não circulante da Devedora.
- (2) O capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.
- (3) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
- (4) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado do ativo circulante subtraído dos estoques pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
- (5) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente de divisão do caixa e equivalentes de caixa pelo passivo circulante da Devedora.
- (6) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e passivo não circulante; pelo (ii) total do passivo e patrimônio líquido da Devedora. Indica o percentual que a companhia financia sua operação com capital de terceiros.
- (7) O índice de capitalização corresponde ao quociente da divisão do patrimônio líquido pelo total do passivo e patrimônio líquido da Devedora.
- (8) O índice Proporcionalidade do Endividamento (PE) corresponde ao quociente da divisão: (i) passivo circulante; pelo (ii) total do passivo e patrimônio líquido da Devedora.
- (9) O índice de Taxa Retorno Patrimônio Líquido (TRPL) é o quociente da divisão do lucro líquido do exercício pelo patrimônio líquido da Devedora.
- (10) O índice de taxa de retorno sobre o ativo total (TRAT) corresponde ao quociente da divisão do lucro líquido do exercício pelo total do ativo da Devedora e procura demonstrar a capacidade de gerar lucro a partir dos seus ativos.
- (11) O índice de Margem Líquida (ML) corresponde ao quociente da divisão do lucro líquido do exercício pela receita operacional líquida da Devedora.
- (12) O índice de Anos Recuperação Capital corresponde ao quociente da divisão de 1 (um inteiro) pela Taxa Retorno Patrimônio Líquido (TRPL) da Devedora.
- (13) O índice de Giro do Ativo (GA) corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida pelo total do ativo da Devedora.
- (14) O prazo médio de recebimento de vendas em dias corresponde ao somatório do saldo do contas a receber circulante e não circulante em 31 de dezembro de 2021 e 2020, dividido por dois, dividido pela receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e multiplicado por 365.
- (15) O prazo médio de renovação de estoques (estocagem) em dias corresponde ao somatório do saldo do estoque em 31 de dezembro de 2021 e 2020, dividido por dois, dividido pelo custo de mercadorias vendidas e multiplicado por 365.
- (16) O prazo médio de pagamento de compras em dias corresponde ao somatório do saldo de fornecedores em 31 de dezembro de 2021 e 2020, dividido por dois, dividido pelo custo de mercadorias vendidas e multiplicado por 365.
- (17) O Ciclo Operacional (CO) em dias compreende o período médio entre a compra da mercadoria e a realização da mercadoria, ou seja, o efetivo recebimento das vendas. Representado pela soma do prazo médio de recebimento de vendas e prazo médio de renovação de estoques.
- (18) O ciclo financeiro em dias corresponde ao prazo médio de pagamento de compras, deduzido da somatória dos prazos médios de recebimento de vendas e de renovação dos estoques (ciclo operacional).
- (19) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 pelo total do ativo da Devedora. Quanto maior seu valor, melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

## Endividamento da Devedora

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos.

Em 31 de dezembro de 2021, a dívida líquida foi de R\$1.049.801 mil, frente ao caixa líquido de R\$67.032 mil em 31 de dezembro de 2020 e dívida líquida de R\$951.091 mil em 31 de dezembro de 2019.

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) não é uma medida de desempenho financeiro, endividamento ou liquidez reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Líquida (Caixa Líquido) de maneira diferente ao calculado pela Devedora. Para maiores informações sobre a reconciliação da Dívida Líquida (Caixa Líquido) vide seção “Reconciliação da Dívida Líquida (Caixa Líquido)”.

A Devedora está adimplente com essas obrigações, observando que os arrendamentos mercantis não fazem parte do cálculo da dívida líquida para fins dos referidos índices financeiros.

A administração da Devedora entende que a medição da dívida líquida (caixa líquido) é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

### Reconciliação da Dívida Líquida (Caixa Líquido)

A tabela a seguir apresenta a reconciliação de nossa Dívida Líquida (Caixa Líquido) nas datas indicadas abaixo:

(Em milhares de reais)	Em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	687.971	811.053	929.882
Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	1.674.901	1.838.249	859.459
<b>Dívida Bruta</b>	<b>2.362.872</b>	<b>2.649.302</b>	<b>1.789.341</b>
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(1.290.606)	(1.946.577)	(314.836)
(-) Aplicações financeiras	-	(741.863)	(517.057)
(-) Instrumentos financeiros derivativos	(22.465)	(27.894)	(6.357)
<b>Dívida Líquida (Caixa Líquido)</b>	<b>1.049.801</b>	<b>(67.032)</b>	<b>951.091</b>
<b>Dívida Líquida (Caixa Líquido) / EBITDA</b>	<b>0,65</b>	<b>(0,04)</b>	<b>0,86</b>

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida (Caixa Líquido) da Devedora apresentadas acima não incluem os montantes de R\$2.467.079 mil, R\$2.782.961 mil e R\$2.522.681 mil em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, respectivamente, referentes ao passivo de arrendamentos (circulante e não circulante).

### Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante (valor em milhares de Reais)	Tipo de Índice	Índice de Endividamento <sup>(1)</sup>
31/12/2021	8.579.031	Índice de Endividamento	91,5%

<sup>(1)</sup> O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e passivo não circulante; pelo (ii) total do passivo e patrimônio líquido da Devedora. Indica o percentual que a Devedora financia sua operação com capital de terceiros.

## **Emissões de Valores Mobiliários pela Devedora**

Conforme explicitado acima, existem, atualmente, três valores mobiliários da Devedora em circulação, com as características abaixo descritas:

### **1ª (Primeira) Emissão de Debêntures**

**Data de Emissão:** 03/08/2020

**Data de Vencimento:** 15/09/2025

**Quantidade (Unidades):** 1.500.000

**Valor Total (Reais):** R\$1.500.000.000,00

**Saldo Devedor, em 31 de dezembro de 2021, em Aberto:** R\$1.167.765.000,00

**Atualização Monetária e Taxa de Juros:** 100% da Taxa DI + 2,25% (spread) a.a.

**Amortização:** Semestral, sempre no dia 15 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15/03/2021 e o último na data de vencimento.

**Restrição a circulação:** Sim

**Descrição da restrição:** As debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, exceto pelo lote de debêntures objeto da garantia firme indicado no momento da subscrição, se houver, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, em todo o caso, observado, ainda, o cumprimento, pela Devedora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, as debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9ºB da Instrução CVM 539, exceto se a Devedora obtiver o registro de que trata o artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários

**Conversibilidade:** Não

**Possibilidade Resgate:** Sim

**Outras Características Relevantes:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das debêntures (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial), conforme definido pela Devedora, com o consequente cancelamento de tais debêntures, que será endereçada a todos os debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os debenturistas, para aceitar o resgate antecipado das debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na escritura de emissão das debêntures.

**Garantia:** Quirografária, com garantia fidejussória adicional da Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center, Master S.A. e Luciano Hang.

**Agente Fiduciário:** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

### **2ª (Segunda) Emissão de Debêntures**

**Data de Emissão:** 25/09/2020

**Data de Vencimento:** 25/09/2025

**Quantidade (Unidades):** 300.000

**Valor Total (Reais):** R\$ 300.000.000,00

**Saldo Devedor, em 31 de dezembro de 2021, em Aberto:** R\$273.359.000,00

**Atualização Monetário e Taxa de Juros:** 100% da Taxa DI + 2,25% (spread) a.a

**Amortização:** Semestral, sempre no dia 25 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 25/09/2021 e o último na data de vencimento.

**Restrição a Circulação:** Sim

**Descrição da Restrição:** As debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, exceto pelo lote de debêntures objeto da garantia firme indicado no momento da subscrição, se houver, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, em todo o caso, observado, ainda, o cumprimento, pela Devedora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, as debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9ºB da Instrução CVM 539, exceto se a Devedora obtiver o registro de que trata o artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários

**Conversibilidade:** Não

**Possibilidade Resgate:** Sim

**Outras Características Relevantes:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das debêntures (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial), conforme definido pela Devedora, com o consequente cancelamento de tais debêntures, que será endereçada a todos os debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os debenturistas, para aceitar o resgate antecipado das debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na escritura de emissão das debêntures.

**Garantia:** Quirografária, com garantia fidejussória adicional da Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center e Luciano Hang.

**Agente Fiduciário:** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

### 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures

**Data de emissão:** 15/09/2020

**Data de vencimento:** 15/09/2023

**Quantidade (Unidades):** 200.000

**Valor total (Reais):** R\$ 200.000.000,00

**Saldo Devedor, em 31 de dezembro de 2021, em Aberto:** R\$132.396.000,00

**Atualização monetária e Taxa de Juros:** 100% da Taxa DI + 2,35% (spread) a.a.

**Amortização:** Anual, sempre no dia 15 de setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15/09/2021 e o último na data de vencimento.

**Restrição a circulação:** Sim

**Descrição da restrição:** As debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, exceto pelo lote de debêntures objeto da garantia firme indicado no momento da subscrição, se houver, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, em todo o caso, observado, ainda, o cumprimento, pela Devedora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, as debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9ºB da Instrução CVM 539, exceto se a Devedora obtiver o registro de que trata o artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários

**Conversibilidade:** Não

**Possibilidade resgate:** Sim

**Outras características relevantes:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das debêntures (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial), conforme definido pela Devedora, com o consequente cancelamento de tais debêntures, que será endereçada a todos os debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os debenturistas, para aceitar o resgate antecipado das debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na escritura de emissão das debêntures.

**Garantia:** Quirografia, com garantia fidejussória adicional da Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center e Luciano Hang.

**Agente Fiduciário:** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

### 5ª (Quinta) Emissão de Nota Promissória Comercial

**Data de Emissão:** 15/04/2021

**Data de Vencimento:** 14/04/2023

**Quantidade (Unidades):** 100

**Valor Total (Reais):** R\$ 500.000.000,00

**Saldo Devedor, em 31 de dezembro de 2021, em Aberto:** R\$ 525.399.000,00

**Atualização Monetária e Taxa de Juros:** 100% da Taxa DI + 1,75% (spread) a.a.

**Possibilidade Resgate:** Sim

**Garantia:** Aval da Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center; Master S.A. e Luciano Hang.

**Agente Fiduciário:** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

### Cronograma de Vencimentos dos empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante), em 31 de dezembro de 2021

Ano	31/12/2021 (em milhares de Reais)
2023	1.003.226
2024	368.883
A partir de 2025	302.792
	1.674.901

### Transações com Partes Relacionadas Devedora

As transações com partes relacionadas referem-se a valores decorrentes de serviços prestados às sociedades coligadas, saldos e transações provenientes de venda e compra de mercadorias para abastecimento de lojas, repassadas pelo valor dos custos efetivamente incorridos, pagamento de aluguel pela utilização das lojas e operação de securitização de títulos.

(Valores em milhares de Reais)	Em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
<b>Composição dos Saldos</b>			
Contas a Receber (ativo circulante)	-	34.465	-
Mútuo (ativo não circulante)	-	29	-
Adiantamento de Obras (ativo não circulante)	30.314	155.935	250.340
<b>Total do Ativo</b>	<b>30.314</b>	<b>190.429</b>	<b>250.340</b>
Fornecedores (passivo circulante)	14.971	19.839	17.733
Passivo de arrendamentos (passivo circulante e não circulante)	1.320.656	1.869.537	1.711.628
Mútuo (passivo não circulante)	-	104	96.020
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.335.627</b>	<b>1.889.480</b>	<b>1.825.381</b>

### Negócios Extraordinários da Devedora

Não ocorreram nos últimos 3 (três) exercícios sociais ou ao logo do exercício corrente quaisquer (i) alienações de ativos que não se enquadrem como operação normal nos negócios da Devedora; (ii) alterações significativas na forma de condução de seus negócios (com exceção da reformulação da estrutura de governança mencionada acima); e (iii) negociações e celebração de contratos relevantes entre a Devedora e sociedades integrantes de seu grupo econômico não diretamente relacionadas com suas atividades operacionais.

### Impactos do COVID-19 nos Negócios da Devedora

Em 11 março de 2020, a organização mundial de saúde (OMS) declarou a pandemia da covid-19, doença causada pelo novo coronavírus (sars-cov-2). O surto global do covid-19 teve impactos de longo alcance – desde o fechamento de fábricas, condições desafiadoras de trabalho e interrupção da cadeia de suprimentos global. O surto do covid-19 ameaçou e continua a ameaçar a produção de diversas mercadorias comercializadas em lojas da Devedora e a interrupção da cadeia de peças/suprimentos para empresas do setor varejista representa um risco para manutenção de nosso estoque de mercadorias. Atualmente, a cadeia de suprimento global está ameaçada e determinados fabricantes já reduziram o fornecimento de peças e/ou de matérias-primas. Em decorrência destas paralisações, as empresas cuja cadeia de suprimentos dependem de fabricantes externos, incluindo a Devedora, poderão ter seu estoque afetado e, conseqüentemente, redução na sua receita. Além disso, a declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população.

Desde o início da pandemia, as operações da Devedora foram impactadas por essa nova realidade. Ao longo da pandemia chegamos a ter 151 lojas fechadas, naquele momento a quantidade total de lojas da Devedora, ou funcionando de maneira diferenciada, em atenção aos decretos municipais e estaduais, que buscavam reduzir a taxa de disseminação do COVID-19 na população. Ainda, em razão do surto da COVID-19, a Devedora teve um aumento de custos para adequação às regras de higiene e distanciamento social. Adicionalmente, as medidas implementadas para mitigar a expansão do COVID-19 impactou de forma adversa a circulação de consumidores pelas nossas lojas físicas que permaneceram abertas durante o COVID-19. As operações da Devedora sofreram um impacto relevante em fluxo de clientes, conseqüentemente em Vendas principalmente durante os meses de março e abril de 2020, além de março de 2021. Mesmo após a diminuição do surto, há potencial para que continue diminuindo a demanda pelos produtos da Devedora.

### Estrutura Administrativa e Governança

Com relação a sua estrutura administrativa, a Devedora conta com um conselho de administração composto por no mínimo 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, eleitos e destituíveis pela assembleia geral da Devedora, sendo, no mínimo 2 (dois) ou 20,0% (vinte inteiros por cento), o que for maior, de conselheiros de administração independentes, além dos órgãos de assessoramento ao conselho: Conselho Consultivo. A diretoria estatutária é composta por no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 4 (quatro) diretores, incluindo o presidente. A Devedora conta também com 3 diretores não estatutários, além de quadro robusto de gerentes que cobrem todas as funções administrativas necessárias à gestão do negócio na matriz, centros de distribuição, lojas e demais canais comerciais.

A Devedora conta ainda com Política de Gerenciamento de Riscos, Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado, Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses, Política de Indicação de Administradores, Política de Remuneração de Administradores e Política de Divulgação de Informações e Negociação de Valores Mobiliários. Todas as Políticas foram aprovadas pelo Conselho de Administração.

As tabelas abaixo refletem a remuneração dos administradores da Devedora nos últimos 3 (três) exercícios sociais:

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31 de dezembro de			31 de dezembro de			31 de dezembro de		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
<b>Nº de membros</b>	2,00	2,00	1,00	7,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Nº de membros remunerados</b>	2,00	1,00	1,00	7,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Valor da maior remuneração (em Reais)</b>	1.238.000	767.000	700.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Valor da menor remuneração (em Reais)</b>	1.238.000	767.000	700.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Valor médio da remuneração (em Reais)</b>	1.238.000	767.000	700.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

#### Composição e experiência profissional da Administração e do Conselho Fiscal

##### Edson Luiz Diegoli - 416.549.279-53

Administrador de empresa, formado em processamento de dados pela Universidade Regional de Blumenau – FURB, pós-graduado em sistema de Informação, pós-graduado em Contabilidade Gerencial e Finanças, Mestre em Pesquisa Operacional pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC, participou do Programa de Gestão Avançada – parceria da Fundação Dom Cabral com INSEAD - The Business School for the World em Fontainebleau/França. Desde junho de 1999 é administrador da empresa Havan S.A. Atua também como Diretor Administrativo Financeiro da Geradora de Energia Rio do Meio, Geradora de Energia Rio Fortuna, Geradora de Energia São José, Geradora de Energia São Maurício, Master S.A e Brashop S.A.

##### Jaison Gamba - 521.009.529-00

Contador, formado pela UNIVALI – Universidade do Vale do Itajaí, pós-graduado em Contabilidade Gerencial e Custos pela FURB – Universidade Regional de Blumenau e realizou diversos cursos de Especialização nas áreas financeiras, fiscais, recursos humanos e contábeis na Fundação Dom Cabral. Ao longo de sua carreira trabalhou nas Indústrias e Comércio de Calçados Lemus Ltda., de 01/06/1980 a 01/09/1983, exercendo as atividades de Auxiliar de escritório, no Escritório de Contabilidade Zeno Heinig, de 01/10/1983 a 29/01/1988, exercendo a função de Auxiliar de Escritório, na empresa Irmãos Pinto & Cia. Ltda., de 01/02/1989 a 13/05/1992, exercendo a função de Contador e na Havan S.A e demais empresas do Grupo, de 01/07/1992 até a presente data, exercendo a função de Diretor Financeiro, Recursos Humanos e Departamento Fiscal.

##### Nilvio Ventura Fecchio - 094.378.158-28

Economista formado pela PUC-SP, possui 35 anos de experiência em mercado de capitais. Ao longo de sua carreira profissional, exerceu atividades como responsável por mesa de operações de Corretoras de Bolsa de Mercadorias & Futuros - BM&F, cargos executivos em gestão de produto e distribuição de Fundos de Investimento, Securities Services, Administração Fiduciária, Head do Segmento Ultra High Wealth Management e Senior Advisor de Multi Family Office.

Tem passagens por instituições como Itaú Unibanco, Banco Espírito Santo, UBS, Safra e Emerald Investimentos (Grupo Safra).

##### Felix Christiano Theiss - 010.039.769-72

Economista, formado pela Universidade Regional de Blumenau – FURB, pós-graduado em Direito Ambiental pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Trabalhou por 23 anos em multinacionais como Cia de Cigarros Souza Cruz e Rigesa Celulose, Papel e Embalagens Ltda. Atuou na área pública por 12 anos como Secretário de Finanças de Blumenau, Prefeito Municipal de Blumenau, Secretário da Fazenda do Estado de Santa Catarina e como Presidente do IAPAS – Ministério da Previdência. Atuou por mais de 40 anos em entidade de classe como: Diretor da ACIB – Associação Empresarial de Blumenau, Conselheiro da AMPE – Associação de Pequenas e Micro Empresas, Presidente do Conselho da Sociedade Dramático-Musical Carlos Gomes de Blumenau e é o atual Presidente do Comitê

de Expansão do Aeroporto Regional de Blumenau – Quero-Quero. Há 25 anos fundou a Felix Theiss & Associados, que atua com a preparação de sucessores empresariais e promove a Governança Corporativa nas empresas (industriais, comerciais, serviços e agroindústrias), criando conselhos de administração, conselhos consultivos, diretorias, conselhos fiscais e de auditoria e conselhos de família. Atualmente é membro independente do Conselho de Administração da Devedora

**Luciano Hang - 516.814.479-91**

CEO e único acionista da Havan. Fundou a empresa em 1986, em Brusque, Santa Catarina. Possui ensino superior completo com formação em Processamento de Dados pela Universidade Regional de Blumenau (FURB).

**Lucas Benvenutti Hang - 079.644.389-05**

Chefe de novos negócios na Havan, iniciou sua atividade na empresa em janeiro de 2015 exercendo a função de auxiliar administrativo. Fundador e presidente do Conselho da Liberty Esports. Formado em Administração no Centro Universitário de Brusque – UNIFEBE, participou também do Programa de Desenvolvimento de Dirigentes da Fundação Dom Cabral em 2017.

**Matheus Benvenutti Hang - 079.643.779-30**

Head de transformação digital na Havan, iniciou em 2015 o programa de jovem aprendiz na Havan exercendo atividades operacionais em todos os setores da loja. Atualmente gerencia o projeto de melhoria de processos com foco no cliente.

**Leonardo Benvenutti Hang - 079.644.579-69**

Conselheiro de Administração da Havan, iniciou sua atividade na empresa em janeiro de 2015, exercendo a função de auxiliar administrativo passando por todos os setores do centro administrativo. Fundador da Fibra Fisio, clínica de fisioterapia e reabilitação.

**Cinco principais fatores de risco da Devedora**

**Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos produtos da Devedora.**

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou o aumento do dólar frente ao real, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de desemprego, o aumento da inadimplência e, conseqüentemente, a redução do consumo no Brasil. No mesmo sentido, a crise político-econômica vivenciada pelo país entre 2015-2016, teve um impacto relevante nas taxas de desemprego, diminuindo o poder aquisitivo da população e, conseqüentemente o consumo no país.

Desde 2019, o mundo tem sido afetado por uma pandemia (COVID-19) que tem provocado impactos econômicos negativos globais, dos quais a Devedora ainda não conseguiu quantificar precisamente. Como resultado da pandemia, o poder aquisitivo da população brasileira reduziu e pode reduzir ainda mais, o que poderá provocar uma redução relevante no consumo e impactar o volume de vendas da Devedora.

**O setor de varejo é sensível a reduções do poder aquisitivo dos consumidores e a ciclos econômicos desfavoráveis e essa sensibilidade poderá afetar adversamente e de forma relevante à Devedora.**

Historicamente, o setor de varejo experimentou períodos de desaquecimento econômico, resultando em uma redução no consumo. O sucesso da atuação no setor de varejo depende de vários fatores relacionados ao consumo e à renda dos consumidores, inclusive das condições dos negócios em geral, da taxa de juros, da inflação, da disponibilidade de crédito ao consumidor, da tributação, da confiança do consumidor nas condições econômicas futuras e dos níveis de emprego e salário. Assim, uma redução na disponibilidade de crédito, bem como uma alteração restritiva nas políticas de crédito da Devedora ou nas de empresas de cartão de crédito, pode afetar negativamente suas vendas, principalmente as de eletrodomésticos.

Condições econômicas desfavoráveis no Brasil ou no mundo refletidas na economia brasileira podem reduzir significativamente o consumo e a disponibilidade de renda, principalmente das classes mais baixas, que têm relativamente menor acesso ao crédito em relação às classes mais altas, condições de refinanciamento de dívida mais restritas e maior sensibilidade a aumentos na taxa de desemprego.



Vale mencionar que a atual situação macroeconômica brasileira, associada à recente pandemia de COVID-19, que levou a um aumento da taxa de desemprego, representam um aumento no risco de inadimplemento dos nossos clientes bem como na possibilidade de queda de vendas.

Assim, a redução do poder aquisitivo dos consumidores e condições econômicas adversas podem impactar os resultados da Devedora de forma negativa.

Ainda, tendo em vista que o setor de varejo no Brasil é comumente visto como um setor voltado prioritariamente para o crescimento, o sucesso das atividades da Devedora depende do aumento da taxa de crescimento da população urbana e de seus diferentes níveis de renda. A redução ou desaceleração em tal crescimento poderá impactar negativamente as vendas e o resultado operacional da Devedora.

**Somos dependentes de maneira significativa dos serviços prestados pelo Sr. Luciano Hang, nosso presidente do Conselho de Administração, fundador e acionista controlador.**

Somos dependentes de maneira significativa dos serviços prestados pelo Sr. Luciano Hang, nosso presidente do Conselho de Administração, fundador e acionista controlador. Caso o Sr. Luciano deixe, por qualquer motivo, de integrar nosso quadro diretivo, teríamos dificuldades para substituí-lo, o que poderá prejudicar nossos negócios, resultados operacionais e condição financeira.

Ademais, em razão da vinculação direta de sua imagem e pessoa aos nossos negócios, as atividades pessoais e manifestações na mídia (independentemente se ocorridas no exercício de suas funções enquanto membro da Administração da Devedora ou não) por parte de nosso acionista controlador, que é uma figura pública, poderá impactar adversamente a nossa reputação e consequentemente nossos negócios.

**Falhas nos controles internos, sistemas, políticas e procedimentos de gestão de riscos poderão afetar adversamente os negócios da Devedora.**

As políticas e procedimentos da Devedora para identificar, analisar, quantificar, avaliar, monitorar e gerenciar riscos podem não ser totalmente eficazes e/ou suficientes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Os métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Devedora podem não prever exposições futuras ou serem suficientes contra riscos desconhecidos e/ou não mapeados e que poderão ser significativamente maiores do que aquelas indicadas pelas medidas históricas que a Devedora utiliza.

As informações utilizadas como base pela Devedora podem ser incompletas ou incorretas, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre seus negócios.

A Devedora pode não ser capaz de manter os controles internos operando de maneira efetiva, de elaborar suas demonstrações e informações financeiras adequadamente, de reportar os resultados de maneira precisa e de prevenir a ocorrência de fraudes ou a ocorrência de outros desvios. Dessa forma, a falha ou a ineficácia nos controles internos da Devedora poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

Adicionalmente, os procedimentos de compliance e controles internos da Devedora podem não ser suficientes para evitar ou detectar todas as condutas impróprias, fraudes, atos de corrupção ou violações de leis aplicáveis por parte dos colaboradores e membros de sua administração. Caso os colaboradores, acionistas, administradores ou outras pessoas relacionadas a Devedora se envolvam em práticas fraudulentas, corruptas ou desleais ou violem leis e regulamentos aplicáveis ou as políticas internas, a Devedora pode ser responsabilizada por qualquer uma dessas violações, o que pode resultar em penalidades, multas ou sanções que podem afetar substancial e negativamente seus negócios e sua imagem, podendo inclusive levar a penalidades nas esferas administrativa, civil e penal, tais como (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) publicação extraordinária da decisão condenatória; (iii) perdimento de bens, direitos ou valores relacionados à vantagem ilícita; (iv) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (v) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; (vi) dissolução compulsória da Devedora; (vii) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; e/ou (viii) responsabilização individual criminal dos membros da sua administração, funcionários e representantes, além de danos à reputação da Devedora ou outras consequências legais, causando um efeito adverso relevante nos negócios resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

**A Devedora depende de um único centro de distribuição e qualquer interrupção ou falha na operação do centro poderá causar um efeito adverso nas operações da Devedora.**

O processo de entregas das mercadorias da Devedora é realizado por um único centro de distribuição em operação, localizado em Barra Velha/SC, no qual a Devedora realiza a estocagem de seus produtos e organiza a destinação destes para o abastecimento de suas lojas, por todo o Brasil. Quaisquer interrupções na condução normal das atividades de seu centro de distribuição como, por exemplo, falhas em sistemas, incêndios, desastres naturais, quedas de energia, interdições de qualquer gênero, dentre outros, poderão afetar adversamente os negócios da Devedora de maneira significativa. Além disso, pode ser necessária a pulverização de seu centro de distribuição de acordo com as estratégias de dimensionamento dos negócios adotadas e, caso a Devedora não consiga implementar novos centros de distribuição de modo a atender suficientemente as novas necessidades de suas lojas, suas operações poderão ser adversamente afetadas.

## Denominação Social, Sede e Objeto Social

**Denominação Social:** Havan S.A.

**Sede:** sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, nº 200, Centro, CEP 88353-100.

**Objeto Social:** a comercialização de produtos alimentícios, tecidos, fios têxteis, artigos do vestuário, confecções, calçados, artigos de cama, mesa e banho, malhas de algodão e fibras, móveis e decorações, utensílios domésticos, ferramentas em geral, cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal, brinquedos, bebidas, artigos de caça, pesca e camping, equipamentos e programas de informática, artigos para presente, eletrodomésticos, peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos, materiais de escritório, comunicação; produtos saneantes domissanitários, materiais de construção, materiais hidráulicos, materiais elétricos; hipermercado; comércio varejista de artigos de viagem; a importação de todos os produtos relacionados a sua atividade mercantil; a industrialização de malhas e artigos confeccionados; a realização de eventos e exposições; a atividade de prestação de serviços acessórios à atividade de comercialização em geral; as atividades de agência de viagens e turismo; operadores turísticos, serviços de reservas e serviços de turismo; as atividades auxiliares de seguros, serviços de recebimento de contas em nome de instituição financeira; os serviços de hangaragem de aeronaves de terceiros; as atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios, especificamente a oferta, promoção, venda e/ou distribuição de seguros, na qualidade de representante de seguros; comercialização atacadista, importação e exportação de equipamentos para o setor agropecuário e metal mecânico em geral, bem como a prestação de serviços de instalação, montagem e assistência técnica dos referidos equipamentos; e a participação no capital de outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, inclusive para manutenção de recursos em moeda estrangeira e seu investimento no mercado de capitais, como acionista, quotista ou, ainda, consorciada, podendo promover fusões, incorporações, cisões ou outras formas de associação de empresas.

**Fonte:** Estatuto Social da Devedora consolidado datado de 02 de dezembro de 2021.

## Constituição da Devedora e prazo de duração

**Data de Constituição da Devedora:** 21/05/1986

**Forma de Constituição da Devedora:** Sociedade Anônima

**Pais de Constituição:** Brasil

**Prazo de Duração:** Indeterminado

**Fonte:** Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.

## Descrição das principais atividades da Devedora e suas controladas:

A Devedora está inserida no mercado varejista brasileiro e comercializa um amplo catálogo de produtos nos mais diversos segmentos, tais como utilidades domésticas, cama, mesa e banho, eletrodomésticos, eletrônicos, vestuários, decoração, esporte, lazer, beleza, saúde, alimentos, entre outros.

Segundo o Ranking 2021<sup>30</sup> da IBEVAR (Instituto Brasileiro de Executivos de Varejo & Mercado de Consumo), a Devedora teve o 14º maior faturamento do país, considerando as demais empresas de varejo e mercado de consumo.

O crescimento do consumo de varejo está inversamente relacionado ao desemprego e às taxas de juros. Desta maneira, entre 2018 e 2020, o Brasil vivenciou condições macroeconômicas positivas para o crescimento das atividades no varejo. Segundo a Pesquisa Anual de Comércio, em 2019 o comércio varejista brasileiro atingiu a receita operacional líquida de aproximadamente R\$1,8 trilhões.

De acordo com o IBGE, o volume de vendas do comércio varejista acumulou alta de 1,9% em novembro de 2021, após registrar crescimento de 1,2% em 2020 e 1,8% em 2019, sustentando, dessa forma, crescimento pelo terceiro ano consecutivo.

<sup>30</sup> Fontes: ranking-ibevar-2021 - IBEVAR; <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/comercio/9075-pesquisa-anual-de-comercio.html?edicao=31244&t=destaques> <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/comercio/9227-pesquisa-mensal-de-comercio.html?edicao=32751&t=destaques>

## Apresentadores



**Luciano Hang**  
Presidente do Conselho



**Jaison Gamba**  
CFO



**Edson Diegoli**  
CEO



**Lucas Hang**  
Gerente de Novos Negócios



**Matheus Hang**  
Head de Transformação Digital



**Daniel Yamakado**  
Gerente de RI e Novos Projetos



**Nilvio Fecchio**  
Conselheiro



**A HAVAN É UMA LOJA DESTINO  
TURISMO, LAZER E COMPRA**



# A HAVAN QUER SER A MELHOR EMPRESA DO VAREJO BRASILEIRO

**168**

Mega Lojas em 137 municípios

**815 mil** m<sup>2</sup>

de Área de Vendas

Fonte: Havan



**PARA ACREDITAR NO FUTURO,  
TEMOS QUE CONHECER O PASSADO**

## Linha do Tempo



1986

A Havan inicia as atividades em uma sala de 45m<sup>2</sup>, com apenas um balcão e um funcionário, vendendo tecidos em Brusque (SC).



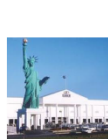
1989

O número de clientes cresce e a Havan começa a aumentar o mix de produtos. É necessário um espaço maior para atender o público. A nova sede foi inaugurada as margens da rodovia Antônio Heil.



1994

A Havan ganha uma nova casa. A construção de 7 mil m<sup>2</sup> é inspirada na sede do governo dos Estados Unidos e faz da Havan "A Casa Branca Brasileira". O novo prédio é inaugurado em 25 de julho de 1994.



2002

Em outubro deste ano, a Havan inaugura no bairro Capoeiras a primeira filial catarinense, na BR 282 (Via Expressa), com destaque à Estátua da Liberdade.



1996

Expansão de 14 mil m<sup>2</sup> para nova loja assim, além dos tecidos, ampliando o mix de produtos importados, passando a oferecer eletrônicos, brinquedos, ferramentas, utilidades domésticas, entre outros produtos.



1995

A Havan começa a expandir pelo Brasil. Em 21 de outubro a primeira filial é inaugurada em Curitiba (PR).



2003

O lançamento do site [www.havan.com.br](http://www.havan.com.br) aproxima a Havan do público, permitindo que os clientes conheçam a empresa, seus produtos e campanhas através da internet.



2005

Com a inauguração da filial Shopping Center Neumarkt, em Blumenau, a primeira filial em um shopping, a Havan passa a adotar um novo padrão de loja, combinando arquitetura, decoração e apresentação do mix de produtos de forma moderna e integrada.



2010

Em Dezembro de 2010 é inaugurado o Centro de Distribuição com 40 mil m<sup>2</sup> em Barra Velha (SC), às margens da BR 101, além da filial Parada Havan ao lado.

## Linha do Tempo



A empresa cumpre sua meta e atinge as 50 megalojas consolidando-se como uma loja de departamentos completa.

2012



Dando continuidade ao acelerado projeto de expansão, em 2013 a Havan conquistou novos estados, como São Paulo, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Goiás.

2013



Marco de muitas conquistas para a Havan, no ano de 2014 inauguramos o Centro Administrativo mais 23 megalojas nos estados de Minas Gerais, Bahia, Rondônia e Pará. Totalizando 86 lojas em todo o Brasil.

2014

2018



Foram mais 13 lojas inauguradas, sendo uma delas a primeira loja no Rio Grande do Sul, em Passo Fundo.

2017



A Havan chega a sua 100ª megaloja em Rio Branco, no Acre. A inauguração da filial contou com número recorde de público, com aproximadamente 150 mil pessoas presentes.

2016



A campanha: "De Quem é a Havan?" consagrou o Case como Top de Marketing e vendas através do prêmio.

2019



A Havan conquistou a certificação do Great Place to Work como uma das melhores empresas para se trabalhar no Brasil. Além disso, inaugurou mais 21 lojas, fechando o ano com 141 em 17 estados do Brasil.

2020



Apesar do difícil ano devido à pandemia de Covid 19, conseguimos abrir 12 novas lojas. Alcançamos o faturamento de 2019.

2021



No ano que completamos 35 anos, celebramos com uma live com diversos convidados. Inauguramos 15 novas lojas e estamos em 21 Unidades da Federação.

## Quantidade de Lojas

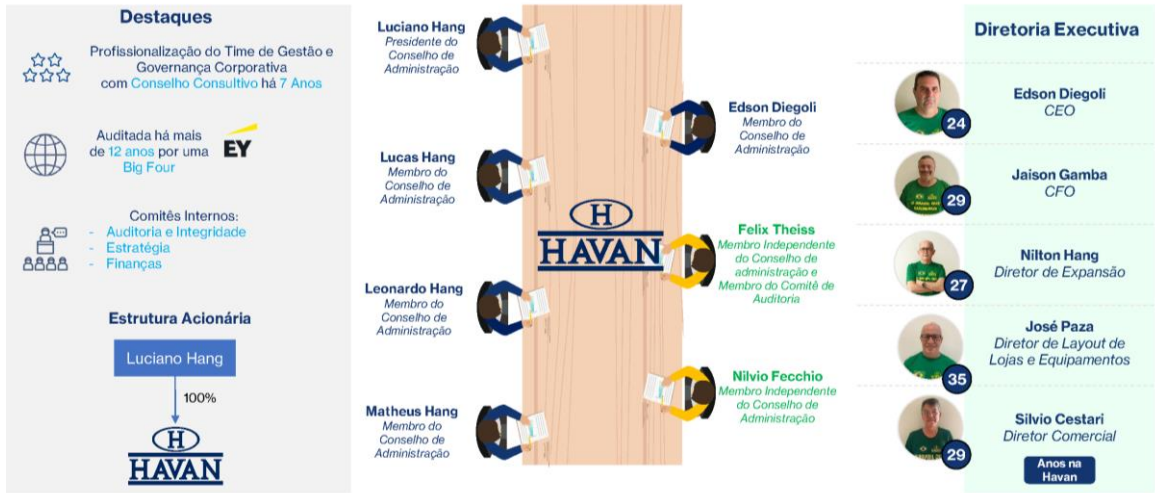


Fonte: Havan

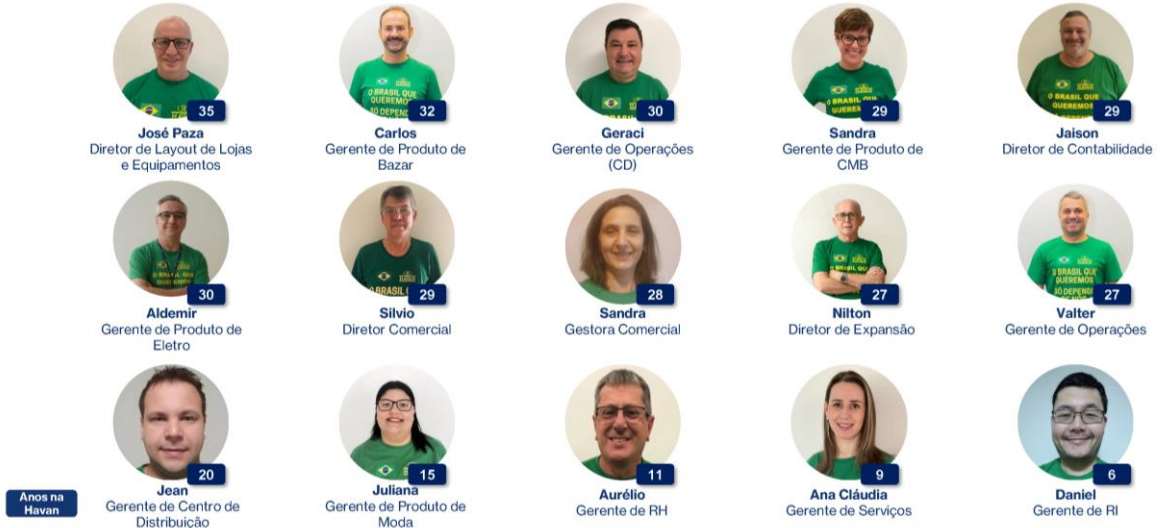


TIME E GOVERNANÇA

## Time com Autonomia e DNA

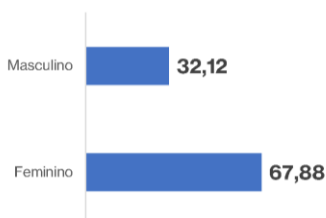


## Time com Autonomia e DNA

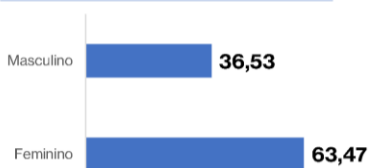


## Time com Autonomia e DNA

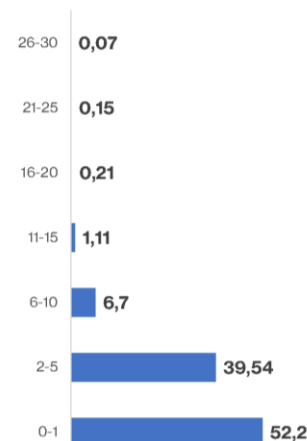
COLABORADORES (%)



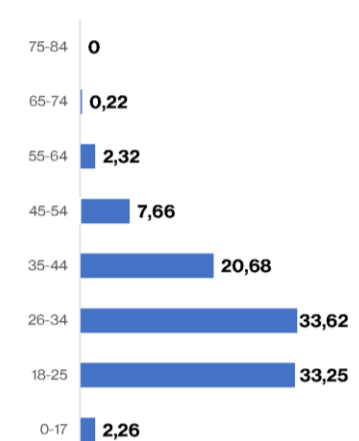
LIDERANÇAS (%)



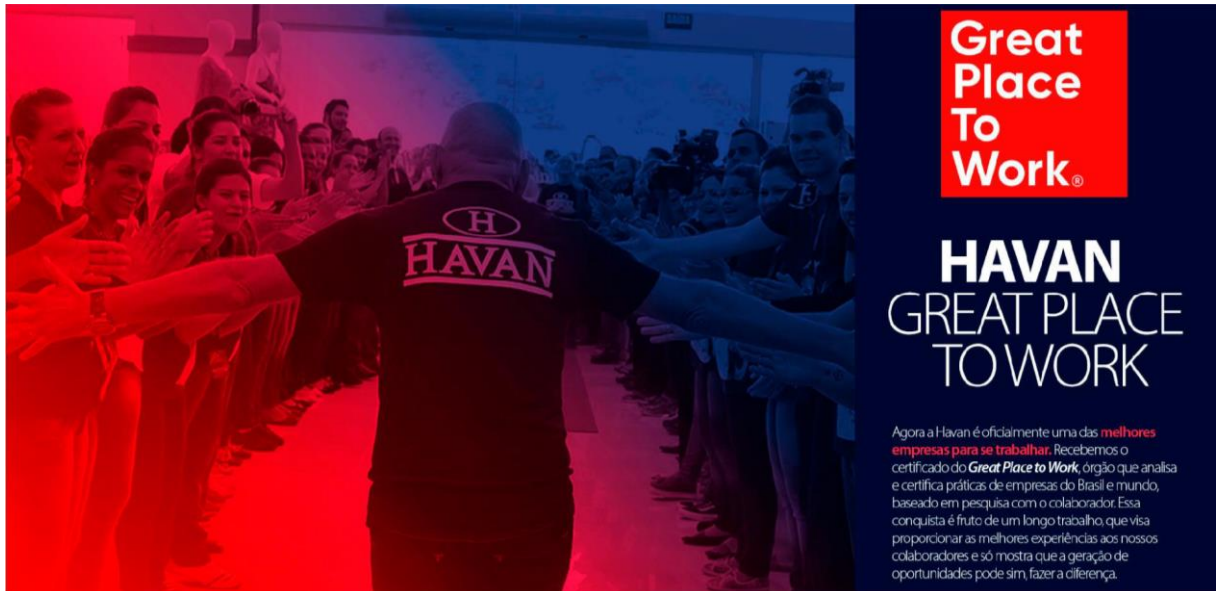
TEMPO DE EMPRESA (EM ANOS - %)



FAIXA ETÁRIA (EM ANOS - %)



Fonte: Havan | Data Base: 31/01/2022



**Great Place To Work®**

**HAVAN**  
GREAT PLACE TO WORK

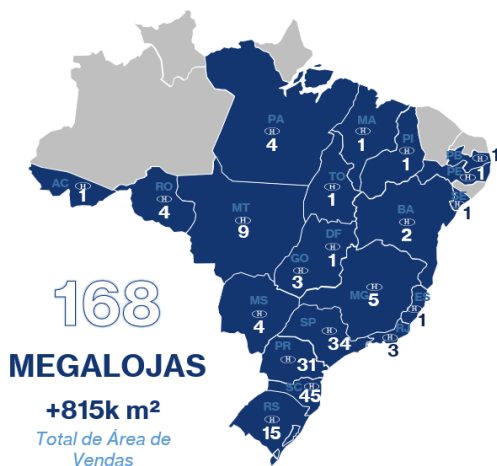
Agora a Havan é oficialmente uma das **melhores empresas para se trabalhar**. Recebemos o certificado do **Great Place to Work**, órgão que analisa e certifica práticas de empresas do Brasil e mundo, baseado em pesquisa com o colaborador. Essa conquista é fruto de um longo trabalho, que visa proporcionar as melhores experiências aos nossos colaboradores e só mostra que a geração de oportunidades pode sim, fazer a diferença.



Balneário Camboriú - SC

**RESUMO DE PERFORMANCE FINANCEIRA E OPERACIONAL**

**Havan: Highlights**

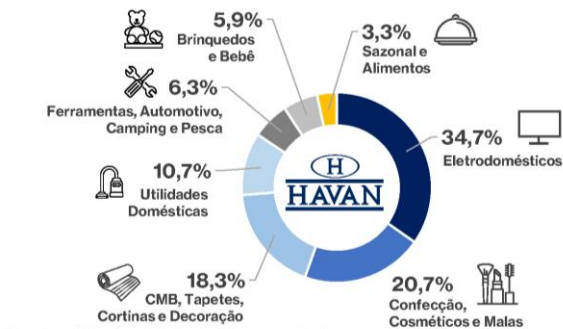


<p><b>R\$9,56 bi</b> Receita Líquida 2021</p>	<p><b>R\$1,60bi</b> EBITDA<sup>1</sup> 2021</p>	<p><b>R\$0,53 bi</b> Lucro Líquido 2021</p>
<p><b>16,8%</b> Margem EBITDA<sup>1</sup> 2021</p>	<p><b>5,6%</b> Margem Líquida<sup>2</sup> 2021</p>	<p><b>0,65</b> Divida Líquida / EBITDA 2021</p>
<p><b>+5,3 mm</b> Cartões Havan (2021)</p>	<p><b>55%</b> das Vendas pelo Cartão Havan (2021)</p>	<p><b>R\$2,93 bi</b> Carteira de Recebíveis<sup>3</sup> (2021)</p>

Fonte: Demonstrações Financeiras da Havan – Valores aproximados em bilhões, exceto %  
Nota: (3) Considera recebíveis do Cartão Havan e FIDC; (4) EBITDA calculado conforme CVM 527 e (5) Valores em bilhões, exceto %

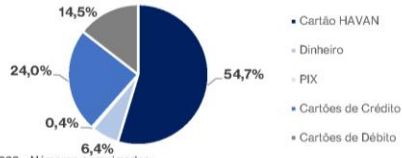
- (1) O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas contábeis definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standard Board (IASB)*, e não representam os fluxos de caixa dos exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como substitutos do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Para a reconciliação entre o lucro líquido e o EBITDA e a Margem EBITDA, ver item "Informações financeiras da Devedora" deste Prospecto. A Margem EBITDA consiste no quociente da divisão do EBITDA pela receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
- (2) A Margem Líquida consiste no quociente da divisão do lucro líquido pela receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

## Representatividade nas vendas



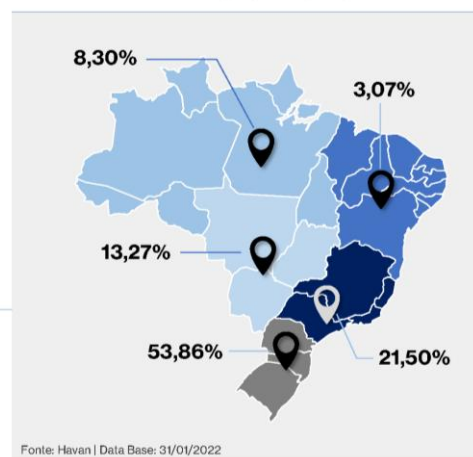
Fonte: Havan | Data Base: 31/01/2022 – Números aproximados

### Breakdown: Meios de pagamento



Fonte: Havan | Data Base: 31/01/2022 – Números aproximados

## VENDAS POR REGIÃO

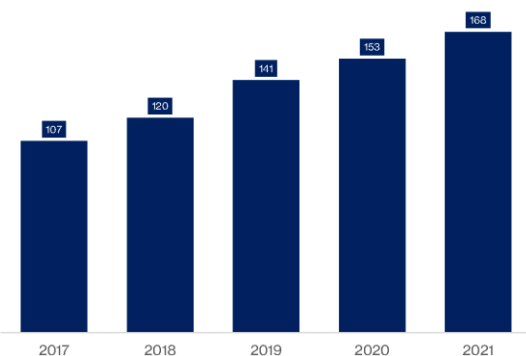


Fonte: Havan | Data Base: 31/01/2022

## Crescimento

### Evolução do Número de Lojas

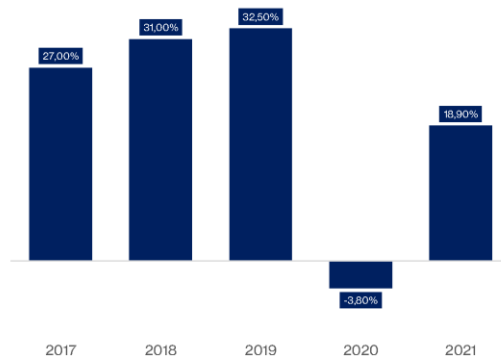
(# de Lojas EoP)



Fonte: Havan

### SSS (Same Store Sales)

(%)



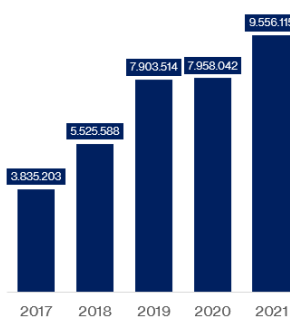


## Rentabilidade

### Receita Líquida

(R\$ mil)

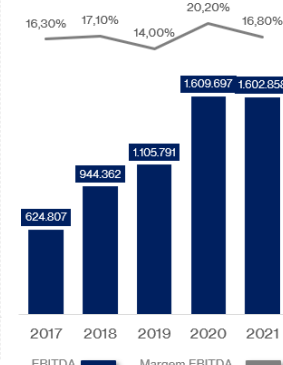
Receita Líquida  
CAGR<sup>1</sup> '17-'21  
**+20,0%**



### EBITDA e Margem EBITDA<sup>2</sup>

(R\$ mil)

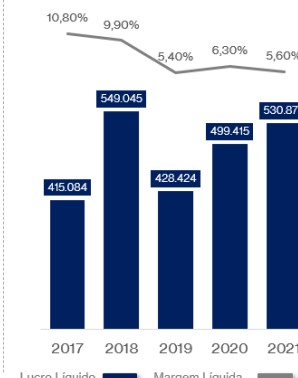
EBITDA  
CAGR<sup>1</sup> '17-'21  
**+20,7%**



### Lucro Líquido e Margem Líquida<sup>3</sup>

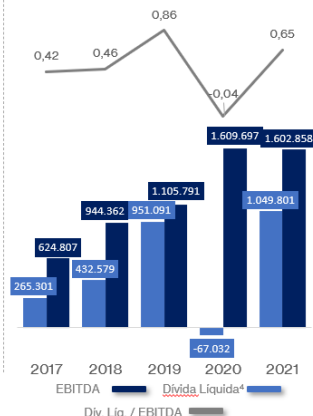
(R\$ mil e %)

Lucro Líquido  
CAGR<sup>1</sup> '17-'21  
**+5,0%**



### Alavancagem

(R\$ mil - em 31/12/2021)

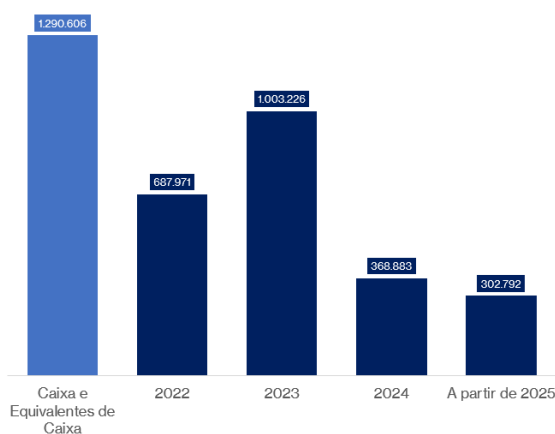


Fonte: Demonstrações Financeiras da Havan, referentes ao exercício findo em 31/12/2021.

- (1) O CAGR refere-se a taxa de crescimento anual composta.
- (2) O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas contábeis definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB), e não representam os fluxos de caixa dos exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como substitutos do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Para a reconciliação entre o lucro líquido e o EBITDA e a Margem EBITDA, ver item "Informações financeiras da Devedora" deste Prospecto. A Margem EBITDA consiste no quociente da divisão do EBITDA pela receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
- (3) A Margem Líquida consiste no quociente da divisão do lucro líquido pela receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
- (4) A Dívida Líquida refere-se ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos ativos. A Dívida Líquida não é medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo BR GAAP nem pelas IFRS e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Devedora. Para a reconciliação da Dívida Líquida, ver item "Informações financeiras da Devedora" deste Prospecto.

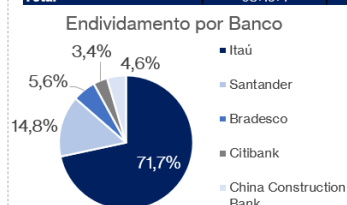
## Perfil da Dívida

Cronograma de Amortização - em 31/12/2021 (R\$ mil)

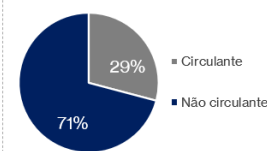


Fonte: Demonstrações Financeiras da Havan.

Em milhares de reais <sup>1</sup> - em 31/12/2021	Circulante	Não circulante	Covenants
<b>Capital de Giro</b>			
Santander	75.460	-	
CCB	65.187	43.200	
<b>Notas Promissórias</b>			
Itaú	18.928	506.471	
<b>Debêntures</b>			
Itaú	333.852	833.913	Dívida Líquida / EBITDA ≤ 2,5x
Bradesco	67.990	64.406	EBITDA / Despesas Financeiras ≥ 3,0x
Santander	73.259	200.100	Índice de Liquidez ≥ 1,13
<b>Moeda Estrangeira</b>			
Citibank	53.295	26.811	
<b>Total</b>	<b>687.971</b>	<b>1.674.901</b>	



### Perfil do Passivo



Em relação ao total de empréstimos, financiamento e debêntures - em 31/12/2021



**AO INFINITO E ALÉM  
PARA HAVAN, NEM O CÉU É O LIMITE**



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

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder mantém relacionamento comercial com a Emissora decorrente do exercício de suas atividades sociais, tendo em vista a atuação da Emissora em outras operações de renda fixa, incluindo prestação de serviços em operações de securitização e outras operações no mercado de capitais estruturadas pelo Coordenador Líder.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

### **Entre o Itaú BBA e a Emissora**

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

### **Entre o Banco Safra e a Emissora**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Banco Safra mantém relacionamento comercial com a Emissora decorrente do exercício de suas atividades sociais, tendo em vista a atuação da Emissora em outras operações de renda fixa, incluindo prestação de serviços em operações de securitização e outras operações no mercado de capitais estruturadas pelo Banco Safra.

Não há qualquer relação ou vínculo societário, nem relações de empréstimos e financiamentos entre o Banco Safra e a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

### **Entre a XP Investimentos e a Emissora**

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Emissora e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a XP Investimentos.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder não mantém relacionamento com a Devedora. Ainda, não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Devedora.

Não obstante o acima descrito o Coordenador Líder poderá contratar no futuro com a Devedora ou sociedades de seu grupo econômico para assessorá-la na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e a Devedora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Devedora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

### **Entre o Itaú BBA e a Devedora**

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

- Atuou como coordenador líder e detém debêntures em balanço da 1ª emissão da Devedora, no volume de R\$ 1,50 bilhão na data de emissão integralmente subscrito pelo Itaú Unibanco, emitida em 03 de agosto de 2020, com vencimento em 15 de setembro de 2025 e taxa de CDI + 2,25%. As referidas debêntures contam com garantia fidejussória prestada pelo Sr. Luciano Hang, pela Brashop S.A. e pela Master S.A.;
- Atuou como coordenador líder e detém em balanço notas promissórias comerciais da 5ª emissão da Devedora, sendo a emissão no volume de R\$ 500 milhões e R\$ 200 milhões subscritos pelo Itaú Unibanco na data de emissão, emitida em 15 de abril de 2021, com vencimento em 14 de abril de 2023 e taxa de CDI + 1,75%. As referidas notas contam com garantia fidejussória prestada pelo Sr. Luciano Hang, pela Brashop S.A. e pela Master S.A.;
- Atuou como coordenador líder e detém debêntures em balanço da 1ª emissão da Guassupi Participações S.A., no volume de R\$ 100 milhões na data de emissão integralmente subscrito pelo Itaú Unibanco, emitida em 17 de dezembro de 2020, com vencimento em 17 de dezembro de 2025 e taxa de CDI + 2,25%. As referidas debêntures contam com garantia fidejussória prestada pelo Sr. Luciano Hang e pela Brashop S.A.;
- Atuou como coordenador líder e detém debêntures em balanço da 1ª emissão da Rincão dos Albinos Energética S.A., no volume de R\$ 78 milhões na data de emissão integralmente subscrito pelo Itaú Unibanco, emitida em 15 de dezembro de 2019, com vencimento em 15 de junho de 2037 e taxa de IPCA + 5,0128%. As referidas debêntures contam com garantia fidejussória prestada pela Devedora e foram emitidas sob o artigo 2º da Lei 12.431;
- Atuou como coordenador líder e detém debêntures em balanço da 1ª emissão da Rincão São Miguel Energética S.A., no volume de R\$ 48 milhões na data de emissão integralmente subscrito pelo Itaú Unibanco, emitida em 15 de dezembro de 2019, com vencimento em 15 de junho de 2037 e taxa de IPCA + 5,0128%. As referidas debêntures contam com garantia fidejussória prestada pela Devedora e foram emitidas sob o artigo 2º da Lei 12.431;
- Contrato de Sispag do grupo Havan, com volumetria média mensal de aproximadamente R\$537 milhões em cobrança em 2021, isento de tarifa.

Não obstante, o Itaú BBA 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 Itaú BBA 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 Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses 5% do capital social da Devedora

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Remuneração dos Coordenadores” na página 59 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Itaú BBA ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

A Devedora, na data deste Prospecto, declara que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA na Oferta.

### **Entre o Banco Safra e a Devedora**

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

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

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Remuneração dos Coordenadores” na página 59 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Companhia ao Safra ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

#### **Entre a XP Investimentos e a Devedora**

A XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

A XP Investimentos poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, 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 Devedora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Devedora.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP Investimentos como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e a XP Investimentos ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

#### **Entre a Emissora e a Devedora**

Além do relacionamento decorrente da presente Oferta a Emissora não mantém qualquer relacionamento com a Devedora. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora.

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

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário em outras séries de CRI os quais o Coordenador Líder atua ou aturam.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do o Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses. Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Custodiante outros relacionamentos comerciais, sendo que o Custodiante (mesma pessoa jurídica do Agente Fiduciário) participa como Custodiante de outras CCI lastro em outras séries de CRI os quais o Coordenador Líder atua.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### **Entre o Itaú BBA, o Agente Fiduciário e o Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Itaú BBA e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário.

O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **Entre o Banco Safra, o Agente Fiduciário e o Custodiante**

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Safra e o Agente Fiduciário não possuem quaisquer outras relações relevantes, bem como não possuem as sociedades dos respectivos grupos econômicos. O Safra e o Agente Fiduciário não possuem relações societárias.

O Safra e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O Safra utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões em que atua, bem como o Agente Fiduciário presta serviços ao mercado de forma geral. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e o Agente Fiduciário, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **Entre a XP Investimentos, o Agente Fiduciário e o Custodiante**

Além (i) do relacionamento decorrente da Oferta, e (ii) do relacionamento existente entre o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e o Custodiante decorrente da estruturação, coordenação e distribuição de operações de securitização, na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder não mantém com o Agente Fiduciário e com o Custodiante qualquer outro relacionamento comercial relevante.

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

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

### **Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Custodiante**

Com exceção do serviço relacionado à presente Emissão e das emissões listadas no Anexo IX do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário não presta serviços como agente fiduciário em outras emissões da Securitizadora e/ou sociedades pertencentes ao seu Grupo Econômico: Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e o Custodiante

### **Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e o Custodiante**

Com exceção do serviço relacionado à presente Emissão, o Agente Fiduciário não presta serviços como agente fiduciário em outras emissões da Devedora e/ou sociedades pertencentes ao seu Grupo Econômico: Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e o Agente Fiduciário e o Custodiante.

### **Entre a Emissora e o Banco Liquidante / Escriturador**

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

### **Entre a Devedora e o Banco Liquidante / Escriturador**

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Banco Liquidante e Escriturador. Para mais informações sobre as empresas do grupo econômico do Banco Liquidante /Escriturador e da Devedora, vide item “Entre o Itaú BBA e a Devedora” acima da seção de “Relacionamentos”. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

### **Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Não aplicável, tendo em vista que o Agente Fiduciário e o Custodiante são coincidentes.

<b>ANEXO I</b>	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA
<b>ANEXO II</b>	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
<b>ANEXO III</b>	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA
<b>ANEXO IV</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
<b>ANEXO V</b>	MINUTA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
<b>ANEXO VI</b>	MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
<b>ANEXO VII</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414
<b>ANEXO VIII</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414
<b>ANEXO IX</b>	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414
<b>ANEXO X</b>	RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
<b>ANEXO XI</b>	HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17
<b>ANEXO XII</b>	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, 2020 E 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

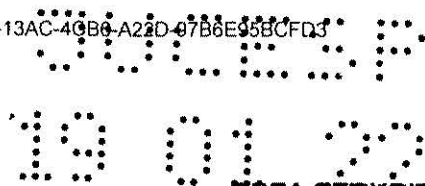


**ANEXO I**

---

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
Companhia Aberta  
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001  
NIRE 35.300.157.648



JUCESP PROTOCOLO  
0.036.575/22-7



**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 11 DE JANEIRO DE 2022**

1. **Hora, Data e Local:** Às 11h do dia 11 de janeiro de 2022, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

3. **Mesa:** (i) Presidente; Sra. Flávia Palacios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre:

(i) a aprovação para a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, de todos os atos referentes a operação de securitização de créditos imobiliários no valor total de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 463ª série da 1ª Emissão da Companhia ("CRI" e "Operação", respectivamente), incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados à Operação; e

(ii) a ratificação de todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação.

5. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Conselheiros, por unanimidade, nos termos do Artigo, 29, Parágrafo Primeiro, item "(i)" do Estatuto Social da Companhia, decidiram e aprovaram, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia (da Classe A, B e C, independentemente dos valores das alçadas previstos nas respectivas procurações) da Companhia, sempre em conjunto de dois (dois Diretores; dois procuradores; ou um Diretor em conjunto com um procurador), observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, de todos os atos referentes à Operação, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados à Operação, sendo certo que os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido pelas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas para atuar na colocação dos CRI, sendo uma delas a



JUCESP  
19 01 22

instituição intermediária líder da Operação, em comum acordo com a Devedora, conforme definido no ato de subscrição dos CRI e nos termos acordados nos documentos da Operação;

(ii) a ratificação de todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação.

6. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 11 de janeiro de 2022.

Mesa:

*Flávia Palacios Mendonça Bailune*

**Flávia Palacios Mendonça Bailune**  
Presidente da Mesa

*Eduardo Trajber Waisbich*

**Eduardo Trajber Waisbich**  
Secretário da Mesa

Conselheiros:

*Mário Lins Estevam de Barros*

**Mário Lins Estevam de Barros**  
Presidente do Conselho de Administração

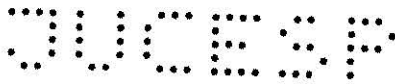
*Mário Lins Estevam de Barros*

**Aaron King**  
(p.p. Mário Lins Estevam de Barros)  
Membro do Conselho de Administração

*Flávia Palacios Mendonça Bailune*

**Flávia Palacios Mendonça Bailune**  
Membro do Conselho de Administração





Certificate Of Completion

Envelope Id: 607EE5E213AC4CB6A22D97B6E95BCFD3

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: CRI 400 - RCA Securitizadora - v. assinatura.docx

Source Envelope:

Document Pages: 2

Signatures: 5

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Fernando Macedo

AutoNav: Enabled

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440 - 11o Andar

Envelopeld Stamping: Enabled

Sao Paulo, SP 04538-132

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

fernando.macedo@rbsec.com

IP Address: 191.181.57.89

Record Tracking

Status: Original

Holder: Fernando Macedo

Location: DocuSign

11-01-2022 | 16:18

fernando.macedo@rbsec.com

Signer Events

Signature

Timestamp

Eduardo Trajber Waisbich

*Eduardo Trajber Waisbich*

Sent: 11-01-2022 | 16:24

eduardo@opeacapital.com

Viewed: 11-01-2022 | 16:33

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed: 11-01-2022 | 16:33

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 189.18.15.126

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 11-01-2022 | 16:33

ID: 743cd7e3-81c8-4443-b032-cbe7e3579f4f

Flávia Palacios Mendonça Bailune

*Flávia Palacios Mendonça Bailune*

Sent: 11-01-2022 | 16:24

flavia.palacios@opeacapital.com

Viewed: 11-01-2022 | 17:29

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed: 11-01-2022 | 17:29

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 201.93.58.134

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 13-10-2021 | 15:17

ID: 6f9a960f-9be6-4c95-bb23-ab8f809c66c1

Mário Lins Estevam de Barros

*Mário Lins Estevam de Barros*

Sent: 11-01-2022 | 16:24

MB@jaguargrowth.com

Viewed: 12-01-2022 | 16:27

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed: 12-01-2022 | 16:27

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.51.34.231

Signed using mobile

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12-01-2022 | 16:27

ID: 48b80585-953c-43d9-b863-cb03b048528d

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

DUPLICATE

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

**Witness Events**

DUPLICATE  
DUPLICATE  
DUPLICATE

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11-01-2022   16:24
Certified Delivered	Security Checked	12-01-2022   16:27
Signing Complete	Security Checked	12-01-2022   16:27
Completed	Security Checked	12-01-2022   16:27

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

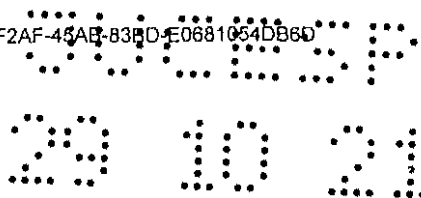
**ANEXO II**

---

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2021**

**Data, Horário e Local:** 07 de outubro de 2021, às 08:00 horas, na sede social da RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907.

**Convocação e Presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em virtude da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

**Mesa:** Flávia Palacios Mendonça Bailune – Presidente; Eduardo Trajber Waisbich – Secretário.

**Ordem do Dia:** Deliberar sobre: (i) a alteração da denominação social da Companhia com a consequente alteração do Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia; (ii) a alteração do endereço da Companhia com a consequente alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia; e (iii) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia.

**Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, a acionista da Companhia decidiu e aprovou sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) A alteração da denominação social da Companhia para **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Desta forma, em função da alteração aprovada, o Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar a partir desta data com a seguinte nova redação:

*"Artigo 1º - A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pela disposta na presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.")."*

(ii) A alteração do endereço da Companhia para Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo/SP. Desta forma, em função da alteração aprovada, o Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar a partir desta data com a seguinte nova redação:

*"Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, senda-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral."*

(iii) A alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar conforme previsto no Anexo II.

**Encerramento e Lavratura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela

JUCESP  
29 10 21

quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual foi lida, achada conforme, e assinada pelo Presidente e Secretário da Mesa.

**Assinaturas:** Mesa: Flávia Palacios Mendonça Bailune – Presidente; Eduardo Trajber Waisbich – Secretário. Acionista Presente: Yawara Brasil S.A.

A presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de outubro de 2021.

**Mesa:**

*Flávia Palacios Mendonça Bailune*

*Eduardo Trajber Waisbich*

FLÁVIA PALACIOS MENDONÇA BAILUNE  
Presidente

EDUARDO TRAJBER WAISBICH  
Secretário

**Acionista:**

*Flávia Palacios Mendonça Bailune*



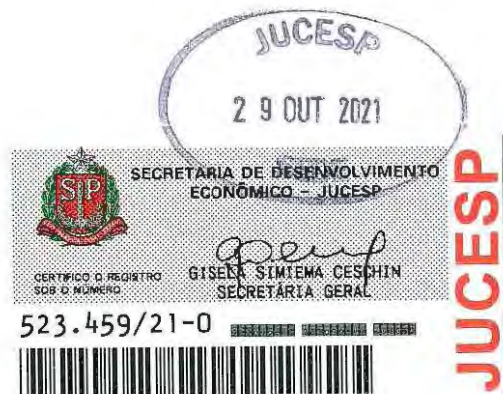
YAWARA BRASIL S.A.

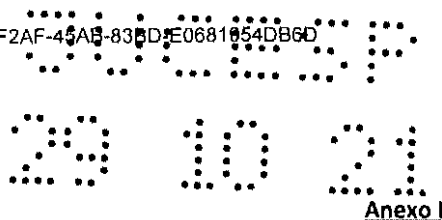
Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Nome: Vinicius de Souza Barbosa

Cargo: Procuradora

Cargo: Procurador





à Ata de Assembleia Geral Extraordinária da OPEA SECURITIZADORA S.A. realizada em 07 de outubro de 2021.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
Companhia Aberta  
NIRE 35.300.157.648  
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

## **ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO**

### **CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE**

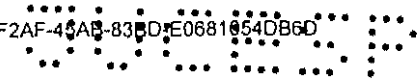
**Artigo 1º** - A OPEA SECURITIZADORA S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”).

**Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 3º** - A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;
- (ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- (iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (vi) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- (vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e
- (viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.

**Artigo 4º** - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.



## CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social subscrito e parcialmente integralizado é de R\$ 17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), representado por 7.927.248 (sete milhões, novecentas e vinte e sete mil, duzentas e quarenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro – O valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ainda não integralizado ao capital social será integralizado até 1º de outubro de 2022.

Parágrafo Segundo – Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro – Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública; (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

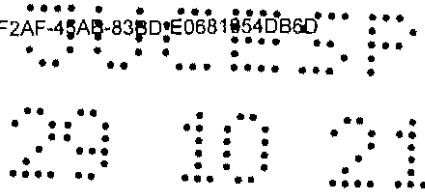
Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

## CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 – A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.



Artigo 12 – Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

#### **CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO**

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

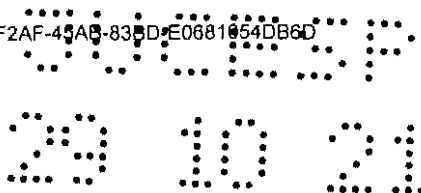
Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo – Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 – A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

#### **Seção I Conselho de Administração**

Artigo 17 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.



Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

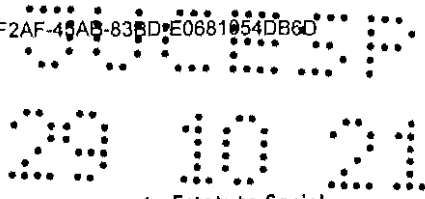
Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a



respeito dispuser o presente Estatuto Social;

- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

Parágrafo Único. As emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários serão aprovadas de forma global até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) por reunião do Conselho de Administração.

## Seção II Diretoria

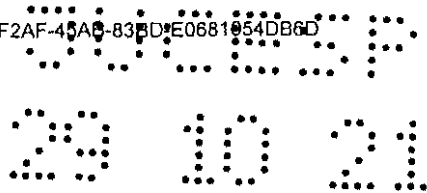
Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor-Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor-Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.



Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor-Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto, ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - A prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento pela Companhia, observada eventual autorização necessária conforme o Artigo 23 acima, ser realizada nos seguintes termos:

(i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;

(ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e

(iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou (b) um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou (c) dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

Parágrafo Segundo - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, o Banco Central do Brasil - BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos - CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (iii) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis



29 10 21

do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer dois Procuradores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

#### **CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL**

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

#### **CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

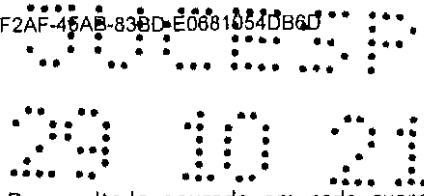
Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.



Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro – Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo – Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro – A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto – O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS**

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Primeiro - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

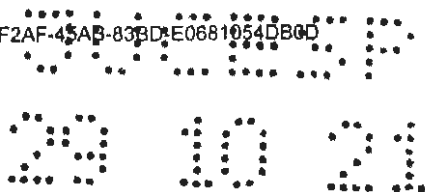
## **CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO**

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

## **CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

Artigo 37 – A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 – A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes



do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

## CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

\*\*\*

DocuSign  
20 10 21

DocuSign

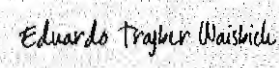
### Certificate Of Completion

Envelope Id: 5FA50CF0F2AF45AB83BDE0681054DB6D Status: Completed  
Subject: Please DocuSign: AGE OPEA\_alteração denominação e endereço\_20211007 (1).docx  
Source Envelope:  
Document Pages: 11 Signatures: 4 Envelope Originator:  
Certificate Pages: 5 Initials: 0 Fernando Macedo  
AutoNav: Enabled Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440 - 11o Andar  
EnvelopeId Stamping: Enabled Sao Paulo, SP 04538-132  
Time Zone: (UTC-03:00) Brasília fernando.macedo@rbsec.com  
IP Address: 191.181.57.89

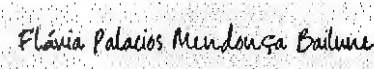
### Record Tracking

Status: Original Holder: Fernando Macedo Location: DocuSign  
25-10-2021 | 16:43 fernando.macedo@rbsec.com


### Signer Events

Signature	Timestamp
<p>Eduardo Trajber Weisbich eduardo@opeacapital.com Security Level: Email, Account Authentication (None)</p>  <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.138.84.192</p>	<p>Sent: 25-10-2021   16:53 Resent: 25-10-2021   20:17 Viewed: 25-10-2021   16:59 Signed: 25-10-2021   22:15</p>

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 25-10-2021 | 22:14  
ID: ed9c7cc8-7867-4d04-bcbf-aa933cf6ecd3

<p>Flávia Palacios Mendonça Bailune flavia.palacios@opeacapital.com Security Level: Email, Account Authentication (None)</p>  <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.98.69.52</p>	<p>Sent: 25-10-2021   16:53 Viewed: 25-10-2021   17:16 Signed: 25-10-2021   17:17</p>
---	---

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 13-10-2021 | 15:17  
ID: 6f9a960f-9be6-4c95-bb23-ab8f809c66c1

<p>Vinicius de Souza Barbosa vinicius.barbosa@opeacapital.com Business Solutions Opea Security Level: Email, Account Authentication (None)</p>  <p>Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 179.113.62.72</p>	<p>Sent: 25-10-2021   16:53 Viewed: 25-10-2021   19:08 Signed: 25-10-2021   19:08</p>
--	---

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp

2021  
10 21

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	25-10-2021   16:53
Certified Delivered	Security Checked	25-10-2021   19:08
Signing Complete	Security Checked	25-10-2021   19:08
Completed	Security Checked	25-10-2021   22:15

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**HAVAN S.A.**

**CNPJ/ME Nº 79.379.491/0001-83**

**NIRE: 42300051063**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 4 DE MARÇO DE 2022**

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Em 4 de março de 2022, às 10:00 horas, na sede social da Havan S.A. ("Emissora"), na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro, CEP 88353-100.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação da convocação, conforme o disposto no artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença da totalidade do capital social.

**PRESENÇA:** Acionista representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

**MESA:** Presidente: Edson Luiz Diegoli; Secretária: Isabel Cristina Orthmann

**ORDEM DO DIA:** deliberar sobre: (i) a realização da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples da Emissora, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor total de até R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) na data de emissão ("Data de Emissão"), nominativa e escritural, a qual será objeto de colocação privada pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securizadora"), que irá vincular as Debêntures (conforme abaixo definido) à emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 463ª Série da 1ª emissão da Securizadora ("CRI") que serão colocados junto a investidores no mercado de capitais ("Titulares dos CRI"), por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400" e ("Oferta", respectivamente); (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários para a formalização da deliberação acima mencionada, bem como celebrar todo e qualquer documento necessário à efetivação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas sem limitação, a escritura de emissão das Debêntures ("Escritura de Emissão") e o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido); e (iii) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Emissora relacionados à Oferta.

**DELIBERAÇÕES:** Colocadas as matérias em discussão e posterior votação, foram aprovadas as seguintes matérias, de forma unânime e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

(i) a realização da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples da Emissora, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor total de até R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("Debêntures") na Data de Emissão ("Emissão"), a qual terá as seguintes características e condições:

- 1.1 *Número da Emissão.* As debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora.
- 1.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão será de até R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), observado que o valor total da emissão poderá ser reduzido caso não haja exercício de opção de lote adicional dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido) ou, em havendo tal exercício, os CRI adicionais não sejam totalmente subscritos.
- 1.3 *Quantidade.* Serão emitidas até 600.000 (seiscentas mil) debêntures, observado que a quantidade de debêntures poderá ser reduzida caso não haja exercício de opção de lote adicional dos CRI, mediante o cancelamento das Debêntures excedentes, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido) ou, em havendo tal exercício, os CRI adicionais não sejam totalmente subscritos.
- 1.4 *Destinação dos Recursos.* Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Emissora, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado 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 da totalidade dos recursos, o que ocorrer primeiro, para (i) pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários a serem descritos na Escritura de Emissão ("Empreendimentos Destinação"); e (ii) reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Emissora, anteriormente à emissão dos CRI, desde 09 de junho de 2020 até 23 de fevereiro de 2022, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis a serem descritos na Escritura de Emissão ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas a serem previstas na Escritura de Emissão.

- 1.5 *Montante Mínimo.* Observado o disposto na Escritura de Emissão, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), caso a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 600.000 (seiscentos mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da opção de lote adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI não integralizados, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, observada a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos a serem previsto no termo de securitização.
- 1.6 *Procedimento de Bookbuilding.* Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição (i) da taxa final para a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures; e (ii) do montante final dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures a serem emitidos, considerando a eventual emissão dos CRI em razão do exercício parcial ou total da opção de lote adicional ("Procedimento de Bookbuilding").
- 1.7 *Valor Nominal Unitário.* As debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- 1.8 *Séries.* A emissão será realizada em série única.
- 1.9 *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas. Ademais, a Debenturista deverá firmar boletim de subscrição, conforme modelo constante do Anexo da Escritura de Emissão, aderindo a todos os termos e condições estabelecidos na presente Escritura de Emissão. Todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, que lastrearão os CRI, à Debenturistas serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.
- 1.10 *Conversibilidade.* As debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.
- 1.11 *Espécie.* As debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

- 1.12 *Prazo de Subscrição.* Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Escritura de Emissão, as debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de emissão dos CRI.
- 1.13 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* As debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição. As debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu valor nominal unitário. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures na respectiva Data de Integralização, observado o disposto no contrato de distribuição dos CRI a ser celebrado no âmbito da Oferta ("Contrato de Distribuição").
- 1.14 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as debêntures terão o prazo de vigência de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão.
- 1.15 *Pagamento do Valor Nominal Unitário.* 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 será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na data de vencimento, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário das debêntures.
- 1.16 *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário das debêntures não será objeto de atualização monetária.
- 1.17 *Juros remuneratórios das Debêntures:* sobre o Valor Nominal Unitário das debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, observada a sobretaxa máxima equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.
- 1.18 *Pagamento da Remuneração.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das debêntures, a remuneração será paga a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento constantes do Anexo III da Escritura de Emissão.
- 1.19 *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada.

- 1.20 *Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária.* Exceto pelo disposto na Escritura de Emissão, a Emissora não poderá, voluntariamente, realizar o resgate antecipado de qualquer das debêntures. Adicionalmente, a Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária de qualquer das debêntures.
- 1.21 *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.* A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 24 (vinte e quatro) meses contatos a partir da Data de Emissão, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das debêntures, com o consequente cancelamento das debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão;
- 1.22 *Aquisição Facultativa.* A Emissora não poderá adquirir debêntures em circulação.
- 1.23 *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à debenturista aquele que for debenturista no encerramento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.
- 1.24 *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados mediante depósito dos valores devidos na conta do patrimônio separado, através de TED ou outro meio de depósito.
- 1.25 *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação 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.
- 1.26 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora, adicionalmente ao pagamento da remuneração das debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento 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 de 2% (dois por cento).
- 1.27 *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 Emissora, dos valores devidos, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Escritura de Emissão, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura.
- (ii) Autorizar os membros da Diretoria da Emissora e seus respectivos representantes legais a praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Emissão acima deliberada, inclusive, mas não somente: (a) celebrar a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição, bem como

eventuais aditamentos, de acordo com as condições determinadas nesta assembleia e outras que os diretores entendam necessárias, sem prejuízo de qualquer outro documento que se faça necessário; (b) negociar todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis à Emissão e à Oferta, inclusive contratação dos sistemas de distribuição e negociação dos CRI nos mercados primário e secundário e, dentre outros, dos seguintes prestadores de serviços: (1) instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para serem responsáveis pela estruturação, coordenação e intermediação da distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400; (2) assessor jurídico; (3) banco liquidante e escriturador; (4) agente fiduciário e instituição custodiante; e (5) a Securitizadora; e (6) eventuais outras instituições, fixando-lhes os respectivos honorários; e (c) praticar todos os atos necessários para efetivar as deliberações aqui consubstanciadas, definir e aprovar o teor dos documentos da Emissão e da Oferta e assinar os documentos necessários à sua efetivação, inclusive, dentre outros, a publicação e o registro dos documentos de natureza societária perante os órgãos competentes e a tomada das medidas necessárias perante a B3 ou quaisquer outros órgãos ou autarquias junto aos quais seja necessária a adoção de quaisquer medidas para a implementação da Emissão.

(iii) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Emissora relacionados à Emissão e à Oferta, nos termos previstos nos itens (i) e (ii) acima.

**ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA:** Nada mais havendo a tratar, os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, lida, conferida, achada conforme e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

Brusque, 4 de março de 2022.

A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio.

**MESA:**

---

**Edson Luiz Diegoli**  
Presidente

---

**Isabel Cristina Orthmann**  
Secretária



22/629876-0



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave=4awjxy3m0c-gnef19rk1rcj8v8jt13zbi2q071-1p1bm9  
 ASSINADO DIGITALMENTE POR: 41654927953-EDSON LUIZ DIEGOLI

Matrícula(da sede ou da filial quando a sede for em outra UF) 42300051063	CÓDIGO DA NATUREZA JURÍDICA 2046	Nº DE MATRICULA DO AGENTE AUXILIAR DO COMÉRCIO
--	-------------------------------------	--

**1 - REQUERIMENTO**

ILMº SR. PRESIDENTE DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Requerimento: 8120000411412  
 DBE não analisado.  
 Emitida em 04/03/2022 - V3

**NOME: HAVAN S.A.**

Requer a V. Sª o deferimento do seguinte ato.

Nº DE VIAS	CÓD. ATO	CÓD. EVENTO	QTD	DESCRIÇÃO DO ATO/EVENTO
0	007			ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA
		007	1	ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA

Representante Legal da Empresa /Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: EDSON LUIZ DIEGOLI

Assinatura: \_\_\_\_\_

Telefone de contato: (47)32515021 geovana@agilegs.com.br

**BRUSQUE/SC**

**04/03/2022**

**2 - USO DA JUNTA COMERCIAL**

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s)

SIM

SIM

Processo em ordem.

À decisão.

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
 Data

NÃO

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Data Responsável

NÃO

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Data Responsável

\_\_\_\_\_  
 Responsável

**DECISÃO SINGULAR**

Processo em exigência  
 (Vide despacho em folha anexa)

2º Exigência

3º Exigência

4º Exigência

5º Exigência

Processo deferido. Publique-se e

Processo indeferido.

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Data

\_\_\_\_\_  
 Responsável

**DECISÃO COLEGIADA**

Processo em exigência  
 (Vide despacho em folha anexa)

2º Exigência

3º Exigência

4º Exigência

5º Exigência

Processo deferido. Publique-se e

Processo indeferido.

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da \_\_\_\_\_ Turma

OBSERVAÇÕES:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO IV**

---

**ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA  
ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA  
4ª (QUARTA) EMISSÃO DA HAVAN S.A.**

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 4ª (Quarta) Emissão da Havan S.A.*" ("Escritura de Emissão"):

I. como emissora:

**HAVAN S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro, CEP 88353-100, inscrita no CNPJ sob o n.º 79.379.491/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESC (conforme definido abaixo) sob o NIRE 42300051063, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia" ou "Emissora"); e

II. como debenturista:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

de acordo com os seguintes termos e condições:

1 DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir.

"Agente Fiduciário dos CRI" significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada 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, na qualidade de representante dos titulares de CRI.

"ANBIMA" significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"Auditor Independente" significa auditor independente registrado na CVM.

"B3" significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

"CCI" significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários.

"CNPJ" significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código de Processo Civil" significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

"Coligadas" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade coligada a tal pessoa, conforme definido no artigo 243, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

"Companhia" ou "Emissora" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Conta do Patrimônio Separado" significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 15194-3, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A.

"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, da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 4 de março de 2022 entre a Companhia, a Securitizadora, os Coordenadores e a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda., conforme aditado de tempos em tempos.

"Controladas" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Companhia.

"Controlador" significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Companhia.

"Controle" tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

"Coordenadores" significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas para atuar na colocação dos CRI, sendo uma delas a instituição intermediária líder.

"CPF" significa o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.

"Créditos Imobiliários" significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão.

"CRI" significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pela CCI, no valor total de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), totalizando até R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização.

"CVM" significa a Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão" tem o significado previsto na Cláusula 7.9 abaixo.

"Data de Integralização" tem o significado previsto na Cláusula 7.11 abaixo.

"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures" tem o significado previsto na Cláusula 7.16 abaixo.

"Data de Vencimento" tem o significado previsto na Cláusula 7.12 abaixo.

"Debêntures" significam as debêntures objeto desta Escritura de Emissão.

"Debêntures em Circulação" significam todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controlador e/ou a qualquer das Controladas de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

"Debenturista" significa a Securitizadora ou qualquer titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas" tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso I, alínea (a), abaixo.

"Despesas" tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo.

"Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

"Documentos Comprobatórios" tem o significado previsto na Cláusula 5.2. abaixo.

"Documentos da Operação" significam, em conjunto, (i) esta Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) o Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os Prospectos, (vii) os Pedidos de Reserva, (viii) os demais documentos relativos à emissão e à oferta dos CRI e (ix) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

"Efeito Adverso Relevante" significa a ocorrência de um evento que afete adversamente e de forma relevante (i) as operações, os ativos, negócios, a situação financeira, reputacional, econômica ou perspectivas da Companhia e/ou de qualquer Controlada que venha a ser constituída a partir desta data; (ii) a validade ou exequibilidade das Debêntures, desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação; ou (iii) afete a capacidade da Companhia de cumprir e observar qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

"Emissão" significa a 4ª (quarta) emissão privada das Debêntures, em série única, da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e da Lei das Sociedades por Ações.

"Emissão dos CRI" significa a 463ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.

"Empreendimentos Destinação" tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo.

"Empreendimentos Lastro" tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo.

"Empreendimentos Reembolso" tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo.

"Encargos Moratórios" tem o significado previsto na Cláusula 7.25 abaixo.

"Escritura de Emissão" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Escritura de Emissão de CCI" significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, e seus eventuais aditamentos.

"Evento de Inadimplemento" tem o significado previsto na Cláusula 7.28 abaixo.

"Instrução CVM 400" significa a Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"Instrução CVM 414" significa a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

"IGP-M" significa o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"IPCA" significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"JUCESC" significa a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.

"Lei 9.514" significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

"Lei 10.931" significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Lei das Sociedades por Ações" significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Lei de Mercado de Valores Mobiliários" significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Leis Ambientais e Trabalhistas" significam, em conjunto, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo.

"Leis Anticorrupção" significam, em conjunto, as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública aplicáveis à Companhia, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 6.385/76, a Lei n.º 7.492/86, a Lei n.º 8.137/90, a Lei n.º 8.429/92, a Lei n.º 8.666/93 (ou outras normas de licitações e

5

contratos da administração pública), a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, o Decreto-Lei nº 2.848/40, conforme alterados e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aditado, *U.K Bribery Act 2010*, ou qualquer outra lei similar de qualquer jurisdição.

"Montante Mínimo" tem o significado previsto na Cláusula 7.3.2 abaixo.

"Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado" tem o significado previsto na Cláusula 7.19, item (i) abaixo.

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado" tem o significado previsto na Cláusula 7.19 abaixo.

"Opção de Lote Adicional" significa a opção da Securitizadora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Companhia, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

"Parte" ou "Partes" significa a Companhia e/ou a Debenturista, conforme aplicável.

"Período de Capitalização" tem o significado previsto na Cláusula 7.15, item 6, abaixo.

"Preço de Integralização" tem o significado previsto na Cláusula 7.11 abaixo.

"Procedimento de *Bookbuilding*" significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição (i) da taxa final para a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures; e (ii) do montante final dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures a serem emitidos, considerando a eventual emissão dos CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.

"Relatório de Verificação" tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo.

"Remuneração" tem o significado previsto na Cláusula 7.15 abaixo.

"Reorganização Societária Permitida" significa qualquer operação ou série de operações (incluindo, sem limitação, cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Companhia e/ou de qualquer uma de suas Controladas ou qualquer outro tipo de reorganização societária)



que não acarrete a alteração de Controle da Companhia e/ou de qualquer uma de suas Controladas.

"Resolução CVM 17" significa a Resolução CVM n.º 17 de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

"Resolução CVM 44" significa a Resolução CVM n.º 44 de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.

"Sociedades Sob Controle Comum" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade sob controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) comum com tal pessoa.

"Taxa DI" significa as 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 rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).

"Taxa SELIC" significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"Termo de Securitização" significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI e seus eventuais aditamentos.

"Tributos" tem o significado previsto na Cláusula 7.27 abaixo.

"Valor Nominal Unitário" tem o significado previsto na Cláusula 7.4 abaixo.

"Valor Total da Emissão" significa o valor total da emissão previsto na Cláusula 7.2 abaixo.

## 2 AUTORIZAÇÃO

- 2.1 A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição, bem como a realização da Oferta, serão realizadas com base na deliberação da assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 4 de março de 2022.

### 3 REQUISITOS

3.1 A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- I. Arquivamento e publicação das atas dos atos societários. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da assembleia geral da Companhia realizada em 4 de março de 2022 será arquivada na JUCESC e será publicada no jornal "O Município", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na *internet*, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.
- II. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão apresentados para averbação na JUCESC em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, sendo certo que esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. A Companhia deverá entregar uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão, e de seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos na JUCESC, ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva inscrição, observado o prazo de inscrição desta Escritura de Emissão, e de seus eventuais aditamentos, conforme disposto na Cláusula 8.1 (I)(i) abaixo.
- III. Registro da Emissão pela CVM e pela ANBIMA. A Emissão de Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que 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, observado o disposto no item IV abaixo.
- IV. 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 ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto no item III acima; e
- V. 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, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

- VI. Registro das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Companhia. As Debêntures serão registradas em Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Companhia.

Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Companhia se obriga a promover a inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula quanto à inscrição da Securitizadora, a Companhia deverá, na data de subscrição das Debêntures, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (pdf) da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

#### 4 OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

##### 4.1 A Companhia tem por objeto social:

(i) a comercialização de produtos alimentícios, tecidos, fios têxteis, artigos do vestuário, confecções, calçados, artigos de cama, mesa e banho, malhas de algodão e fibras, móveis e decorações, utensílios domésticos, ferramentas em geral, cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal, brinquedos, bebidas, artigos de caça, pesca e camping, equipamentos e programas de informática, artigos para presente, eletrodomésticos, peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos, materiais de escritório, comunicação; produtos saneantes domissanitários, materiais de construção, materiais hidráulicos, materiais elétricos; hipermercado; comércio varejista de artigos de viagem; (ii) a importação de todos os produtos relacionados a sua atividade mercantil; (iii) a industrialização de malhas e artigos confeccionados; (iv) a realização de eventos e exposições; (v) a atividade de prestação de serviços acessórios à atividade de comercialização em geral; (vi) as atividades de agência de viagens e turismo; (vii) operadores turísticos, serviços de reservas e serviços de turismo; (viii) as atividades auxiliares de seguros, serviços de recebimento de contas em nome de instituição financeira; (ix) os serviços de hangaragem de aeronaves de terceiros; (x) as atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios; (xi) comercialização atacadista, importação e exportação de equipamentos para o setor agropecuário e metal mecânico em geral, bem como a prestação de serviços de instalação, montagem e assistência técnica dos referidos equipamentos; e (xii) a participação no capital de outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, inclusive para manutenção de recursos em moeda estrangeira e

9

seu investimento no mercado de capitais, como acionista, quotista ou, ainda, consorciada, podendo promover fusões, incorporações, cisões ou outras formas de associação de empresas.

## 5 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Emissora, até a data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de abril de 2027, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado 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 da totalidade dos recursos, o que ocorrer primeiro, para (i) pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I da presente Escritura de Emissão ("Empreendimentos Destinação"); e (ii) reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Emissora, anteriormente à emissão dos CRI, desde 09 de junho de 2020 até 23 de fevereiro de 2022, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na tabela 2 do Anexo I desta Escritura de Emissão ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo I da presente Escritura de Emissão, respectivamente.

5.1.1 Os Empreendimentos Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Reembolso ("Custos e Despesas Reembolso") encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do Anexo I desta Escritura de Emissão, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme tabela 3.2 constante no Anexo I; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI.

5.1.2 Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na tabela 2 do Anexo I desta Escritura de Emissão, bem como os gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes aos

10

Empreendimentos Destinação não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na tabela 1 do Anexo I da Escritura de Emissão. Ademais, a Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do anexo constante do Termo de Securitização, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

5.1.3 Os recursos serão integralmente utilizados pela Companhia, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do Anexo I. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do Anexo I, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Destinação), independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser seguida de aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação, o qual, as Partes se comprometem a celebrar.

5.1.4 Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 do Anexo I, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar esta Escritura de Emissão, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

5.1.5 A Companhia poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo I desta Escritura de Emissão, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 9 abaixo. Caso proposta pela Companhia, tal inserção somente **não** será aprovada se titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Destinação apresentada pela Companhia. Caso a referida Assembleia Geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Companhia para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será implementada.

5.1.6 A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 5.1.5 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Companhia nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia geral de titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível;

- e (iii) caso titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Destinação ou a referida Assembleia Geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Companhia será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia geral 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 de recursos em questão.
- 5.2 A Companhia (i) encaminhará para a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada semestre social, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento, 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 Destinação 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 Destinação (notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios").
- 5.3 O Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter, junto à Companhia, o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Companhia não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.
- 5.4 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 5.2 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nestes, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Companhia na forma acima prevista.
- 5.5 A Companhia será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 5.

- 5.6 O Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, poderá, até 1 (uma) vez a cada semestre, indicar terceiros, mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Companhia, para visitar os Empreendimentos Destinação durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios de Verificação e demais documentos previstos na Cláusula 5.2 acima apresentados.
- 5.7 A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios não contratuais) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da comprovada utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 5.
- 5.8 Sempre que solicitado por escrito por autoridades para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Companhia se obriga a enviar ao Agente Fiduciário os documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas acima.

## 6 VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

- 6.1 As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.
- 6.2 As Debêntures e os Créditos Imobiliários representados pela CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 6.3 A Companhia obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.
- 6.4 Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Companhia declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI.

## 7 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

7.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Companhia.

7.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão, inicialmente, será de até R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser reduzido caso não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI ou haja o exercício parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI, desde que, em qualquer caso, seja observado o Montante Mínimo e o disposto nas Cláusulas 7.3.1 a 7.3.3 abaixo.

7.3 *Quantidade.* Serão emitidas, inicialmente, até 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser reduzida caso não haja o exercício ou haja exercício parcial da Opção de Lote Adicional dos CRI, mediante o cancelamento das Debêntures excedentes, desde que, em qualquer caso, observado o Montante Mínimo e o disposto nas Cláusulas 7.3.1 a 7.3.3 abaixo.

7.3.1 Serão canceladas as Debêntures que eventualmente não forem subscritas e integralizadas na forma prevista nesta Escritura de Emissão, caso a Debenturista manifeste, previamente à sua subscrição, que não tem a intenção de subscrever determinada quantidade de Debêntures, em função do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e, conseqüentemente, do exercício ou não da Opção de Lote Adicional. Neste caso, as Debêntures excedentes serão canceladas e a referida redução da quantidade de Debêntures e do Valor Total da Emissão deverão ser formalizadas por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia ou ainda de assembleia geral de Debenturista ou dos titulares de CRI, observado o disposto nas Cláusulas 7.3.2 e 7.3.3 abaixo.

7.3.2 *Montante Mínimo.* Observado o disposto na Cláusula 7.3.1 acima, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, caso a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 600.000 (seiscentos mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 7.2 e 7.3 acima, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, observada a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo").

14



- 7.3.3 O aditamento à presente Escritura de Emissão previsto nas Cláusulas 7.3.1 e 7.3.2 acima deverá ser formalizado, independentemente de aprovação societária adicional ou aprovação prévia pelos titulares dos CRI, pelas Partes em até 10 (dez) Dias Úteis contados do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* e deverá ser inscrito na JUCESC, nos termos do item II da Cláusula 3.1 acima.
- 7.4 *Valor Nominal Unitário*. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- 7.5 *Séries*. A Emissão será realizada em série única.
- 7.6 *Forma e Comprovação de Titularidade*. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas. Ademais, a Debenturista deverá firmar boletim de subscrição, conforme modelo constante do Anexo IV a esta Escritura de Emissão, aderindo a todos os termos e condições estabelecidos na presente Escritura de Emissão. Todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, que lastrearão os CRI, à Debenturistas serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.
- 7.7 *Conversibilidade*. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- 7.8 *Espécie*. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.
- 7.9 *Data de Emissão*. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 23 de abril de 2022 ("Data de Emissão").
- 7.10 *Prazo de Subscrição*. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3.1 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de emissão dos CRI.
- 7.11 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização*. As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante do Anexo IV desta Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização").

7.11.1 Todas as Debêntures deverão ser integralizadas, preferencialmente, em uma única data, na primeira Data de Integralização. Caso ocorra a integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures em datas subseqüentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o valor nominal unitário dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI devida, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI até a efetiva integralização dos CRI e, conseqüentemente, para as Debêntures, o preço de integralização será o Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures devida, calculada na forma da Cláusula 7.15 abaixo, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva Data de Integralização.

7.11.2 As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI e determinado pelos Coordenadores, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI e, conseqüentemente, para todas as Debêntures na Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

- 7.12 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão o prazo de vigência de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de abril de 2027 ("Data de Vencimento").
- 7.13 *Pagamento do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.
- 7.14 *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária.
- 7.15. *Juros remuneratórios das Debêntures.* Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*, observada a sobretaxa máxima equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula abaixo:

16

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização das Debêntures, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = Número total de Taxas DI, sendo "n" um número inteiro;

k = Corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo k um número inteiro;

$TDI^k$  = 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 divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

17

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = sobretaxa a ser determinada no Procedimento de *Bookbuilding*, expressa na forma não percentual, com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- 1) O fator resultante da expressão  $(1 + \text{TDIk})$  será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \text{TDIk})$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- 3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- 4) As Taxas DI deverão ser utilizadas considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- 5) Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à Data de Pagamento da Remuneração, (exemplo: para o pagamento no dia 10 (dez) será considerada a Taxa DI divulgada ao final do dia 9 (nove), pressupondo-se que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis).
- 6) O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, vencimento antecipado ou resgate

18

antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme o caso.

- 7) Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.15.

7.15.1. A Remuneração das Debêntures será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou de assembleia geral de Debenturista ou dos titulares do CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1, item II acima.

7.15.2. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDI<sub>k</sub>" 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 Companhia e a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

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

Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

7.15.4. Caso a Taxa SELIC ou a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Debenturista não será realizada, e a Taxa SELIC ou a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua respectiva divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

7.15.5. Caso, na assembleia geral de Debenturista prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures entre a Companhia e a Debenturista, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Companhia deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, 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, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa SELIC, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente.

7.15.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão comunicar a B3 sobre o resgate antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 7.15.5 acima, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da realização do referido resgate.

7.16. *Pagamento da Remuneração.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Remuneração será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento constantes do Anexo III desta Escritura de Emissão ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures").

7.17. *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada.

7.18. *Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária.* Exceto pelo disposto nas Cláusulas 7.19 e 7.20 abaixo a Companhia não poderá, voluntariamente, realizar o resgate antecipado de qualquer das Debêntures. Adicionalmente, a Companhia não poderá realizar a amortização extraordinária de qualquer das Debêntures.

20

7.19. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.* A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da Data de Emissão, oferta facultativa de resgate antecipado direcionada a totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas na forma da Cláusula 7.19.1 abaixo, que será endereçada à Debenturista, na qualidade de titular da totalidade das Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"):

- (i) a Companhia realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista ("Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo (a) os percentuais dos prêmios de resgate antecipado a serem oferecidos, caso existam, que não poderão ser negativos; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Companhia, pela Debenturista sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) dias corridos contados da data da Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos e, no máximo, 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;
- (ii) a Companhia deverá (a) dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após o término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado indicado no subitem (b) da Cláusula 7.19, item (i) acima, confirmar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e (b) com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar à Debenturista a respectiva data do resgate antecipado;
- (iii) 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 Valor Nominal Unitário do número de Debêntures que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Debenturista e determinado na forma da Cláusula 7.19.2 abaixo) acrescido (a) da Remuneração 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; e (b)

21

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

- (iv) o resgate antecipado e o correspondente pagamento serão realizados mediante depósito dos valores devidos na Conta do Patrimônio Separado, através de TED ou outro meio de depósito.

7.19.1 Recebida a Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, endereçada à totalidade dos titulares dos CRI, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização e às expensas da Companhia, sendo assegurado a todos os titulares de CRI igualdade de condições para aceitar ou não o resgate dos CRI por eles detidos ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI").

7.19.2 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.

7.19.3. As despesas relacionadas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Companhia, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

7.19.4. Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures.

7.19.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão comunicar a B3 sobre a realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 7.15.5 acima, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da realização do referido resgate.

- 7.20. Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos. Caso a Companhia tenha que crescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos da Cláusula 7.27 abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a alteração tributária que ensejar a possibilidade de resgate antecipado e com comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o resgate, informando **(a)** a data em que o pagamento do preço de resgate das Debêntures será realizado; **(b)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo



- em questão; e (e) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures. Será permitido o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial, com o conseqüente cancelamento das Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, 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, e sem qualquer prêmio. Enquanto não for realizado o resgate pela Companhia previsto nesta Cláusula, a Companhia continuará arcando com os tributos incidentes (*gross up*) nos termos da Cláusula 7.27 abaixo.
- 7.21. *Aquisição Facultativa.* A Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação.
- 7.22. *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.
- 7.23. *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia mediante depósito dos valores devidos na Conta do Patrimônio Separado, através de TED ou outro meio de depósito.
- 7.24. *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.
- 7.25. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento 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 de natureza não indenizatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 7.26. *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.

7.27. *Tributos.* A Companhia 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 Companhia em virtude das Debêntures serão suportados pela Companhia, 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 diferentes daqueles incidentes na Data 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 Companhia deverá ser responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos, acrescentando 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, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos nos termos da Cláusula 7.20 acima.

7.27.1. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Companhia não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, exceto se tal majoração, cancelamento de isenção ou de imunidade tributária ocorrer por atos ou fatos imputáveis à Companhia, inclusive quanto ao descumprimento da destinação de recursos prevista nesta Escritura de Emissão. A Companhia não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos titulares dos CRI.

7.28. *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.28.1 a 7.28.6 abaixo, a Debenturista deverá considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, conforme o caso, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, dos valores devidos nos termos da Cláusula 7.28.6 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.28.1 abaixo e 7.28.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

7.28.1. Constitui Evento de Inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.28.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão, desde que não sanada em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu respectivo inadimplemento;
- (ii) provarem-se incorretas, por culpa ou dolo da Companhia ou de qualquer pessoa física ou jurídica a ela vinculada, qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Companhia nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável;
- (iii) (a) decretação de falência da Companhia e/ou de suas Controladas por juiz competente; (b) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por suas Controladas; (c) pedido de falência da Companhia e/ou de suas Controladas formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou de suas Controladas, independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão por juiz competente; e (e) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de suas Controladas;
- (iv) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, ou do Termo de Securitização, por meio de decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos pela Companhia em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de tal decisão;
- (v) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias de qualquer dos Documentos da Operação e/ou esteja em curso um Evento de Inadimplemento, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) a Companhia dar a destinação dos recursos de forma diversa da descrita nos termos, prazo e forma especificada nesta Escritura de Emissão;
- (vii) vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Companhia (na qualidade de devedora, garantidora ou coobrigada), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, sendo tal valor automaticamente alterado para R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) atualizados anualmente, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, a partir de 23 de outubro de 2025, desde que a Companhia não possua qualquer

- instrumento de dívida em vigor com valor inferior em item de vencimento antecipado equivalente a este item (vii);
- (viii) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou Controladas;
  - (ix) transformação da Companhia de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
  - (x) se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia e/ou de suas Controladas;
  - (xi) qualquer operação ou série de operações (incluindo, sem limitação, cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Companhia e/ou Controladas ou qualquer outro tipo de reorganização societária) que acarrete a alteração do Controle da Companhia e/ou de suas Controladas;
  - (xii) redução do capital social da Companhia, na forma do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, sem anuência prévia e por escrito da Debenturista, conforme deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRI convocada especialmente para este fim, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização, exceto se (a) comprovadamente para fins de absorção de prejuízos, ou (b) for uma redução de capital decorrente de transferência de ativos para qualquer Controlada da Companhia;
  - (xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto (a) se previamente autorizado nesta Escritura de Emissão ou pela Debenturista conforme deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização; ou (b) se resultante de uma Reorganização Societária Permitida nos termos desta Escritura de Emissão;
  - (xiv) qualquer ato visando anular ou qualquer questionamento, judicial ou extrajudicial, iniciado pela Companhia e/ou por seu Controlador direto e/ou por qualquer uma de suas Controladas sobre a validade e/ou a exequibilidade desta Escritura de Emissão ou do Termo de Securitização; e
  - (xv) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade de disposições desta Escritura de Emissão, do Termo de Securitização e/ou dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI;

7.28.2. Constitui Evento de Inadimplemento que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.28.5 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão não sanada em até 15 (quinze) dias contados do referido descumprimento;
- (ii) inadimplemento, pela Companhia, de qualquer dívida ou obrigação da Companhia que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura estabelecido no respectivo documento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- (iii) descumprimento, pela Companhia, de decisão arbitral definitiva ou decisão judicial não sujeita a recurso com efeito suspensivo, que condene a Companhia ao pagamento de valor, individual ou agregado, superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou o seu equivalente em outras moedas;
- (iv) venda, alienação e/ou transferência e/ou promessa de transferência de ativos fixos e permanentes de propriedade da Companhia cujo valor seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), sendo este percentual calculado cumulativamente durante todo o período de vigência das Debêntures, dos ativos fixos e ativos permanentes, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Companhia, exceto pela alienação de bens obsoletos para aquisição de outros mais novos;
- (v) caso a Companhia deixe de ter auditadas suas demonstrações financeiras por qualquer dos seguintes auditores independentes: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S/S, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes ou KPMG Auditores Independentes, ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária;
- (vi) alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração de sua atividade principal;
- (vii) protestos por falta de pagamento de títulos contra a Companhia, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela

27

- variação positiva do IPCA, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI pela Companhia que (a) o protesto foi cancelado; (b) foram prestadas pela Companhia garantias em juízo, devidamente aceitas pelo poder judiciário;
- (viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda, pela Companhia, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de bens ou ativos que possa causar um Efeito Adverso Relevante para a Companhia;
  - (ix) descumprimento pela Companhia e/ou por suas Controladas da legislação ou regulamentação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho escravo e/ou crime relacionado ao incentivo à prostituição;
  - (x) violação pela Companhia e/ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos diretores e conselheiros, no exercício de suas funções em favor da Companhia e/ou da Controlada em questão, conforme o caso, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção;
  - (xi) exceto pelo previsto no item (ix) acima, violação pela Companhia e/ou suas Controladas, bem como por seus respectivos diretores e conselheiros, no exercício de suas funções em favor da Companhia e/ou da Controlada em questão, conforme o caso, de qualquer dispositivo das Leis Ambientais e Trabalhistas e que implique em um Efeito Adverso Relevante para a Companhia;
  - (xii) provarem-se incorretas, independentemente de culpa ou dolo da Companhia ou de qualquer pessoa física ou jurídica a ela vinculada, qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Companhia nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável; ou
  - (xiii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que possam implicar em um Efeito Adverso Relevante para a Companhia.

7.28.3. A Companhia se obriga a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento (observados os respectivos prazos de cura, se houver).

7.28.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.28.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

28

7.28.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.28.2 acima, a Companhia convocará assembleia de debenturista, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, para deliberar acerca da **não** declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.28.5.1. A Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá deliberar por sempre seguir a orientação determinada pelos titulares de CRI, nos termos da Cláusula 9.1.1 desta Escritura de Emissão e observadas as Cláusulas 7.28.5.2 e 7.28.5.3 abaixo. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da assembleia geral de titulares de CRI, a não manifestação dos titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá se manifestar a favor do vencimento antecipado das Debêntures.

7.28.5.2. A assembleia geral de titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista sobre o vencimento antecipado ou não previsto na Cláusula 7.28.5 acima, será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos das Cláusulas 10.2.4 e 15.9(i) do Termo de Securitização.

7.28.5.3. Adicionalmente, a assembleia geral de titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos da Cláusula 15.9(ii) do Termo de Securitização.

7.28.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a pagar o Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Companhia receber comunicado por escrito da Debenturista nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula 7.28.6 serão devidos pela Companhia no prazo acima previsto, podendo a Debenturista adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.

- 7.29. *Publicidade.* Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no jornal "O Município", bem como comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Companhia 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 a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

## 8 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

### 8.1 A Companhia está adicionalmente obrigada a:

- I. fornecer ao Agente Fiduciário e à Debenturista:
- (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 1 (um) Dia Útil da data de sua divulgação, cópia das demonstrações financeiras completas consolidadas da Companhia relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos Auditores Independentes ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas"), acompanhada de (1) declaração assinada pelos representantes legais da Companhia, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (b) que não ocorreu qualquer Evento de Inadimplemento e inexistente qualquer descumprimento de obrigações da Companhia perante os Debenturistas e o Agente Fiduciário; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (2) cópia de qualquer comunicação feita pelos Auditores Independentes à Companhia, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Companhia, sendo que esta obrigação não será aplicável às comunicações (x) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (y) nas quais haja dever de sigilo por parte da Companhia, devendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas serem atualizadas anualmente pela Devedora e arquivadas na CVM pela Debenturista até a data de vencimento dos CRI, nos termos do artigo 5º, parágrafo segundo da Instrução CVM 414;
  - (b) todos os dados financeiros, organograma do grupo societário da Companhia e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Companhia em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório na página do Agente Fiduciário na

30



rede mundial de computadores do Agente Fiduciário. O organograma do grupo societário da Companhia deverá conter, inclusive, Controlador, Controladas, Sociedades Sob Controle Comum, Coligadas e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social;

- (c) em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados, cópia dos avisos à Debenturista, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais de acionistas ou de reuniões de diretoria da Companhia que devam ser arquivadas na JUCESC e que, de alguma forma, possam impactar de forma relevante os Debenturistas, observados os critérios de definição de relevância da Resolução CVM 44;
- (d) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão sobre a Companhia que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Debenturista, exceto quando se tratar de informação sujeita a confidencialidade, neste caso, devidamente justificada por escrito pela Companhia;
- (e) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação do Agente Fiduciário ou da Debenturista neste sentido, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão;
- (f) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento;
- (g) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Companhia que possa resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (h) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da celebração desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos, cópia eletrônica (formato PDF) do protocolo para inscrição desta Escritura de Emissão ou do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão perante a JUCESC;
- (i) em até 30 (trinta) dias contados da data da celebração desta Escritura de Emissão ou de seus aditamentos, cópia eletrônica (formato PDF) da inscrição desta Escritura de Emissão ou do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão perante a JUCESC, contendo a chancela digital de inscrição, podendo tal prazo ser prorrogado automaticamente caso haja

- exigências formuladas pela JUCESC e a Companhia esteja cumprindo as mesmas tempestivamente;
- (j) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento na JUCESC, cópia eletrônica (formato PDF) da respectiva ata de assembleia geral de Debenturistas arquivada na JUCESC, contendo a chancela digital de arquivamento;
  - (k) todos os demais documentos e informações que a Companhia, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Debenturista; e
  - (l) uma via original da ata, com a lista de presença dos atos e reuniões dos Debenturistas que integrem a Emissão.
- II. observar as disposições da Resolução CVM 44 no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação que lhe forem aplicáveis;
- III. cumprir todas as normas e regulamentos (inclusive relacionados a autorregulação) relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas e regulamentos da CVM, da B3 e da ANBIMA, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- IV. manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme práticas correntes da Companhia;
- V. manter válidas e regulares as licenças, alvarás, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, bem como os contratos existentes e relevantes, em quaisquer casos necessários ao seu regular funcionamento, exceto (a) nos casos que estejam em processo de renovação tempestiva, ou (b) que, de boa-fé, a Companhia esteja questionando sua perda, revogação ou cancelamento nas esferas administrativa ou judicial, e, em razão de tal questionamento, tenha seus efeitos suspensos, ou (c) que a eventual perda, revogação ou cancelamento das licenças, concessões ou aprovações não resultem em qualquer Efeito Adverso Relevante;
- VI. contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às expensas da Companhia, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando a, os prestadores de serviço no âmbito dos CRI e da Oferta;

- VII. contratar, para o início da Oferta, às suas expensas, a Fitch Ratings Brasil Ltda., para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI, em escala nacional, devendo, ainda, manter contratada uma agência de classificação de risco, entre Standard & Poor's, a Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody's América Latina Ltda. até o vencimento final das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, para atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, bem como para divulgação pela Securitizadora amplamente ao mercado dos relatórios com as súmulas das classificações de risco;
- VIII. efetuar recolhimento de quaisquer impostos, tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Companhia;
- IX. convocar, nos termos da Cláusula 9 abaixo, assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que, direta ou indiretamente, se relacione com a Emissão, a Oferta, as Debêntures e/ou que sejam do interesse dos Debenturistas, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça;
- X. comparecer, por meio de seus representantes legais, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
- XI. efetuar o pagamento das despesas decorrentes da emissão das Debêntures e dos CRI nos termos da Cláusula 11 abaixo;
- XII. tomar todas as medidas e arcar com todos os custos decorrentes da distribuição dos CRI e da Oferta;
- XIII. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade ou exequibilidade das Debêntures, dos CRI e dos demais Documentos da Operação de que seja parte; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;
- XIV. cumprir todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- XV. não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social;
- XVI. abster-se, até a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, de (i) divulgar ao público informações referentes à Emissão e/ou à Oferta, exceto em relação às informações divulgadas ao mercado no curso normal das atividades da Companhia, advertindo os destinatários sobre o caráter

reservado da informação transmitida, incluindo, mas não se limitando a, o disposto no artigo 48 da Instrução CVM 400; (ii) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão; e (iii) negociar valores mobiliários de sua emissão da mesma espécie objeto da Emissão no mercado secundário, salvo nos termos previstos no inciso II do artigo 48 da Instrução CVM 400;

- XVII. cumprir as leis e regulamentos aplicáveis às suas atividades regulares, exceto com relação àquelas matérias que forem objeto de discussão de boa-fé em processos administrativos e/ou judiciais que tenham efeito suspensivo ou por situações cobertas por processo regular de licenciamento;
- XVIII. cumprir as Leis Ambientais e Trabalhistas, bem como adotar 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, além de todas as diligências exigidas por lei 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, exceto por aquelas Leis Ambientais e Trabalhistas questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas cujos efeitos estejam suspensos ou por situações cobertas por processo regular de licenciamento ambiental, sendo certo que referida exceção não é aplicável a questões referentes a (i) uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, direta ou indiretamente, ou (ii) crime contra o meio ambiente;
- XIX. cumprir estritamente a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, nos termos da Cláusula 5 acima;
- XX. cumprir, e fazer com que suas Controladas, administradores, diretores, conselheiros e funcionários, cumpram, e instruir seus colaboradores, agentes e contratados que estejam agindo em seu nome e benefício a cumprirem, as Leis Anticorrupção, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que se relacionam com a Companhia, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Escritura de Emissão; (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, da Companhia; e (d) abster-se de exercer qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção, quando esta lhe for aplicável;

- XXI. adotar as medidas necessárias que visem ao cumprimento das Leis Anticorrupção;
- XXII. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão e a Oferta não sejam empregados pela Companhia, suas Controladas e/ou seus diretores e membros do conselho de administração, conforme aplicável, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou das Controladas (a) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- XXIII. executar e observar políticas e procedimentos destinados a assegurar a observância por seus respectivos conselheiros, diretores, empregados e agentes das Leis Anticorrupção;
- XXIV. informar por escrito ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência, pela Companhia, sobre a violação das Leis Anticorrupção pela Companhia ou por seus administradores e empregados, exceto quando o dever de sigilo e confidencialidade estiver prescrito em leis e regulamentação aplicáveis;
- XXV. caso, durante a vigência da Emissão e da Oferta, a Companhia contrate nova operação de dívida isolada ou um conjunto de operações que preveja, em conjunto ou isoladamente, (a) montante igual ou superior ao valor das Debêntures quando da data de contratação; (b) vencimento necessariamente anterior ao vencimento final da Emissão; e (c) *covenants* financeiros, o mesmo índice financeiro aplicável à referida nova operação deverá aplicar-se à

35

Emissão, sob pena de decretação de um Evento de Inadimplemento Não Automático, nos termos da Cláusula 7.28.2 (i) acima. Qualquer documento referente à contratação de nova dívida pela Companhia deverá ser enviado ao Agente Fiduciário e à Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis após o encerramento do trimestre social no qual foi celebrado. Caso o Agente Fiduciário e/ou a Debenturista constatem a hipótese prevista nesse item XXV, as Partes se comprometem a assinar aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, independentemente de qualquer aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data em que o Agente Fiduciário e/ou a Debenturista informar às demais partes a necessidade de aditamento;

- XXVI. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, toda a documentação relativa à Emissão; e
- XXVII. notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturista.

## 9 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

- 9.1 A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista.
- 9.1.1 Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de titulares dos CRI a ser realizada nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.
- 9.2 As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Companhia ou pelo própria Debenturista.
- 9.3 A convocação da assembleia geral de Debenturista deverá ser realizada nos termos da Cláusula 9.1 e 9.2 acima, 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, nos termos

da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.

- 9.4 As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença da Debenturista.
- 9.5 A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá à Debenturista.
- 9.6 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 9.1.1 acima.
- 9.7 As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.
- 9.8 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

#### 10 DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

- 10.1 Sem prejuízo das demais declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte (conforme aplicável), a Companhia, nesta data, declara que:
- I. a Companhia é sociedade anônima devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações necessárias, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros (incluindo, mas não se limitando a, de credores), 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, à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Companhia;

- IV. esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. (i) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Oferta incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, foram elaborados de boa-fé e consideram todas as circunstâncias relevantes sobre a Companhia e são verdadeiros, consistentes, completos, corretos e suficientes, permitindo aos investidores dos CRI uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (ii) não tem conhecimento de informações que não aquelas mencionadas no item (i) acima e conforme constem dos documentos da Oferta disponibilizados até esta data que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- VI. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e a assunção e o cumprimento das obrigações aqui previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (i) não infringem o estatuto social da Companhia; (ii) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou pelo qual quaisquer de seus ativos estejam sujeitos; (iii) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, bem como não resultará na criação de qualquer ônus ou gravames, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer de seus ativos ou bens; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (iv) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que estejam sujeitos; e (v) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a si e/ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- VII. exceto com relação àquelas matérias que forem objeto de discussão de boa-fé em processos administrativos e/ou judiciais, e, em razão de tal questionamento, tenha seus efeitos suspensos, e que não gerem um Efeito Adverso Relevante ou por situações cobertas por processo regular de licenciamento, a Companhia, considerando o cuidado e diligência que se emprega na atividade empresarial, tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- VIII. sem prejuízo do disposto no inciso X abaixo, a Companhia, considerando o cuidado e diligência que se emprega na atividade empresarial, cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis para realização de seus



- negócios, exceto (i) com relação àquelas matérias que forem objeto de discussão de boa-fé em processos administrativos e/ou judiciais que tenham tido seus efeitos suspensos, ou (ii) por situações cobertas por processo regular de licenciamento;
- IX. sem prejuízo do disposto no inciso X abaixo, considerando o cuidado e diligência que se emprega na atividade empresarial, a Companhia cumpre a legislação em vigor, em especial as Leis Ambientais e Trabalhistas, exceto com relação àquelas matérias que são objeto de discussão de boa-fé em processos administrativos e/ou judiciais que tenham tido seus efeitos suspensos e não gerem um Efeito Adverso Relevante ou por situações cobertas por processo regular de licenciamento, zelando sempre para que: (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, salvo na condição de aprendiz; (ii) os seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (iv) cumpra a legislação aplicável à saúde e à segurança públicas;
- X. não utiliza ou incentiva de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, direta ou indiretamente, e não está envolvida em qualquer crime contra o meio ambiente;
- XI. as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021, representam corretamente a posição financeira da Companhia naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Companhia de forma consolidada;
- XII. tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade entre a Companhia, da Debenturista e dos Coordenadores, em observância ao princípio da boa-fé;
- XIII. exceto pelo disposto na Cláusula 3 acima, nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação, no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para a celebração e o cumprimento, pela Companhia, desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação e das

obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta;

- XIV. está, considerando o cuidado e diligência que se emprega na atividade empresarial, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial que tenham tido seus efeitos suspensos e não ocasione um Efeito Adverso Relevante;
- XV. os Documentos da Operação contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Companhia, de suas atividades e situação econômico-financeira, da Oferta, das Debêntures, dos riscos inerentes às atividades da Companhia quaisquer outras informações relevantes;
- XVI. não ocorreu ou está em curso qualquer Evento de Inadimplemento;
- XVII. não foi notificada acerca de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental acerca da revogação de quaisquer autorizações ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer uma delas, que em qualquer dos casos mencionados acima possa vir a causar qualquer Efeito Adverso Relevante;
- XVIII. até a presente data, não ocorreram as seguintes hipóteses: (i) ter utilizado recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) ter realizado ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) ter realizado qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole

40

qualquer das Leis Anticorrupção; ou (vi) ter realizado um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

- XIX. até a presente data, não ocorreu as seguintes hipóteses com relação a seus diretores, membros do conselho de administração, funcionários e representantes, enquanto agindo em nome da Companhia: (i) terem utilizado recursos da Companhia para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) terem feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) terem realizado ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) terem praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) terem realizado qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) terem realizado um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- XX. empenha seus melhores esforços para que seus diretores, membros do conselho de administração, funcionários, no estrito exercício das respectivas funções de administradores e funcionários da Companhia e agindo em seu nome, cumpram os dispositivos das Leis Anticorrupção, bem como adota todas as medidas para fazer com que seus funcionários, membros do conselho de administração e diretores cumpram as Leis Anticorrupção enquanto agindo em seu nome e no estrito exercício das respectivas funções de administradores e funcionários da Companhia;
- XXI. continuamente implementa melhorias em suas políticas próprias para estabelecer procedimentos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção, realizados de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços. A Companhia entende que as políticas próprias por eles adotadas atendem aos requisitos das Leis Anticorrupção;

- XXII. inexistir qualquer condenação na esfera administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção;
- XXIII. (i) não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente; e (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira; e
- XXIV. cumprir, e faz com que suas Controladas, administradores, diretores, conselheiros e funcionários, agindo em seu nome e benefício, cumpram, e instrui seus colaboradores, agentes e contratados que estejam agindo em seu nome e benefício a cumprirem, as Leis Anticorrupção, na medida que aplicáveis, e: (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (b) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que se relacionam com a Companhia, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Escritura de Emissão; (c) abstém-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, da Companhia; (d) abstém-se de exercer qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas na Legislação Anticorrupção, quando esta lhe for aplicável; e (e) não tem conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas.
- 10.2 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima, a Companhia se obriga a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima torne-se, total ou parcialmente, inverídica, incompleta ou incorreta.
- 11 DESPESAS
- 11.1 Correrão por conta da Companhia todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador e do liquidante dos CRI, do Auditor Independente, 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 dos CRI.
- 11.2 Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1 acima, (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas no Anexo

V ("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 a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11.4 abaixo:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
  - (a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquido de tributos, atualizadas mensalmente, pela variação positiva 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 ser paga à Securitizadora na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;
  - (b) pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), líquido de tributos, a ser paga à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, na data de subscrição e integralização dos CRI;
  - (c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:
  - (a) *Registro e Implantação da CCI.* Será devido o pagamento único no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia da CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e
  - (b) *Custódia da CCI.* Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo devidas no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima dos anos

subsequentes, atualizadas anualmente pela variação 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, calculada pro rata die, se necessário;

- (iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
- (a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, será devida parcela de implantação no valor de R\$112.000,00 (cento e doze mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e;
  - (b) Parcelas anuais no valor de R\$18.000,00 (dezoito 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. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de *abort fee*, até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
  - (c) os valores indicados na alínea (a) e (b) acima e nas alíneas (a) e (b) do item (iii) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento; e
  - (d) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI e da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Companhia, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia, 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, revalidação de laudos de avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Companhia) com recursos do patrimônio separado do CRI se houver recursos no patrimônio separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Companhia ou, em caso de inadimplência da Companhia, pelos titulares dos CRI.

- (iv) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:
  - (a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Companhia, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Companhia, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), a serem pagas na data de subscrição e integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o IGP-M e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei;
  - (b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (v) a agência de classificação de risco receberá uma remuneração inicial de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais) a ser paga na Data de Integralização dos CRI, e na primeira data de aniversário o valor anual de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e nas datas de aniversário dos anos subsequentes, o valor de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Tais valores serão atualizados anualmente pelo IPC-FIPE, considerando como data-base 14 de dezembro de 2021. Os valores aqui previstos serão pagos líquidos de impostos ou taxas devidas (com *gross up*, se for o caso);
- (vi) despesas com registro desta Escritura de Emissão na JUCESC, bem como dos eventuais aditamentos;
- (vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

45

- (viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do patrimônio separado dos CRI;
  - (ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos à CCI e aos CRI;
  - (x) custos relacionados a qualquer realização de assembleia geral realizada nos termos dos Documentos da Operação; e
  - (xi) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração dos patrimônios separados dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (A) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (B) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (C) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.
- 11.3. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 11.1 acima e relacionadas à manutenção dos CRI e à realização da Oferta, serão de responsabilidade única e exclusiva da Companhia, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, 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 (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI.
- 11.4. A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de



Securitização) 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 relativas a um período de 6 (seis) meses, sendo o valor inicial de R\$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

- 11.4.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Companhia somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.
- 11.4.2. Sempre que, por qualquer motivo, a Securitizadora verifique que os recursos do Fundo de Despesas são inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da referida verificação, enviar notificação neste sentido para a Companhia, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Companhia deverá, em até 10 (dez) 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 necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. A Securitizadora deverá verificar o valor existente no Fundo de Despesas todo dia 15 (quinze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente posterior.
- 11.4.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrará o patrimônio separado dos CRI.
- 11.4.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Companhia, nos termos da Cláusula 11.4.5 abaixo.
- 11.4.5. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 11.4.4 acima, sejam pagas pela Debenturista, com os recursos do patrimônio separado dos CRI, serão reembolsadas pela Companhia 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.
- 11.4.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado 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 Companhia com as

penalidades previstas na Cláusula 11.5 abaixo, ou somente se (i) a Companhia não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 11.5 abaixo, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado 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 que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo certo que os titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Geral de titulares de CRI convocada para este fim.

- 11.4.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.4.5 acima, na hipótese da Cláusula 11.4.6 acima, os titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Companhia e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo patrimônio separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 11.4.7 serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
- 11.4.8. Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no patrimônio separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.
- 11.5. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Companhia 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).
- 11.6. 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.
- 11.7. Para fins desta Escritura de Emissão, "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: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa de baixo risco regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

## 12 COMUNICAÇÕES

12.1 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 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). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

### I. para a Companhia:

Havan S.A.  
Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro  
CEP 88353-100 – Brusque, SC  
At.: Edson Luiz Diegoli  
Telefone: (47) 3251-5000 e (47) 98831-9128  
Correio Eletrônico: diegoli@havan.com.br, isabel@havan.com.br e  
ri@havan.com.br

### II. para o Agente Fiduciário dos CRI:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar Pinheiros  
CEP 05425-020, São Paulo – SP  
At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira  
Telefone: (11) 3030-7177  
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de  
precificação de ativos)

III. para a Debenturista:

Opea Securitizadora S.A.  
Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa,  
CEP 01455-000 – São Paulo, SP  
At.: Flávia Palacios  
Tel.: (11) 3127-2700  
E-mail: [gestão@opeacapital.com](mailto:gestão@opeacapital.com) / [juridico@opeacapital.com](mailto:juridico@opeacapital.com)

12.2 Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

13 DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 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.

13.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 13.8 abaixo.

13.3 É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

13.3.1 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 3 acima. Fica desde já dispensada Assembleia Geral de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou da JUCESC, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo,

50

- mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.
- 13.4 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.
- 13.5 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.
- 13.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.
- 13.7 Para os fins desta Escritura de Emissão, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.
- 13.8 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 nº 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.
- 13.8.1 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 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.

14 LEI DE REGÊNCIA

14.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

15 FORO

15.1 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão na forma prevista na Cláusula 13.8, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 4 de março de 2022.

*(As assinaturas seguem na página seguinte.)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 4ª (Quarta) Emissão da Havan S.A., celebrado entre Havan S.A. e Opea Securitizadora S.A. – Página de Assinaturas.*

HAVAN S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome: Edson Luiz Diegoli  
Cargo: Diretor Presidente  
CPF: 416.549.279-53

\_\_\_\_\_  
Nome: Jaison Gamba  
Cargo: Diretor Financeiro  
CPF: 521.009.529-00

OPEA SECURITIZADORA S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome: Marcelo Leitão da Silveira  
Cargo: Diretor  
CPF: 021.590.957-70

\_\_\_\_\_  
Nome: Vinicius Moreira Pádua  
Cargo: Procurador  
CPF: 430.438.088-51

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Id.: 23.045.829-6  
CPF: 328.686.498-66

\_\_\_\_\_  
Nome: Isabel Cristina Orthmann  
Id.: 4672820  
CPF: 074.186.739-73

\* \* \* \* \*

ANEXO I  
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	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?
164 - SANTA CANDIDA	AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, nº SN, BAIRRO SANTA CANDIDA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82620-300	MATRIC. 86.119 (antigas 85.502 e 17.599;85.503 e 52.040; e 85.324 e 21.264) - REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - SC	Não	Não	Não
175 - MANAUS VIA NORTE	AVENIDA GOVERNADOR JOSE LINDOSO, nº 3120, BAIRRO PARQUE 10 DE NOVEMBRO, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69058-473	MATRIC. 4.609 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não	Não	Não
183 - NATAL	AV DAO SILVEIRA, nº 6000, BAIRRO CANDELARIA, CIDADE NATAL/RN, CEP 59066-180	MATRIC. 10.861, 17.856 e 17.855 - 7º OFÍCIO DE NOTAS DE NATAL - RN - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA	Não	Não	Não
185 - PRIMAVERA DO LESTE	RUA RIO DE JANEIRO, nº 1595, BAIRRO CIDADE PRIMAVERA II, CIDADE PRIMAVERA DO LESTE/MT, CEP 78850-000	MATRIC. 31.496 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE - MT	Não	Não	Não
186 - ALTA FLORESTA	AV MARAGOGI, nº SN, BAIRRO, CIDADE ALTA	MATRIC. 35.109 - 1º SERVICOS	Não	Não	Não

Este documento foi assinado digitalmente por Isabel Cristina Orthmann, Jaison Gamba, Edson Luiz Diegoli, Marcelo Leitao Da Silveira, Sofia Guerra Fernandes Moreira, Sofia Guerra Fernandes Moreira e Vinicius Moreira Padua.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 95CC-B738-0CC6-646A.

Este documento foi assinado digitalmente por Isabel Cristina Orthmann, Jaison Gamba, Edson Luiz Diegoli, Marcelo Leitao Da Silveira, Sofia Guerra Fernandes Moreira, Sofia Guerra Fernandes Moreira e Vinicius Moreira Padua.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 95CC-B738-0CC6-646A.



	FLORESTA/MT, CEP 78580-000	REGISTRAL DA COMARCA DE ALTA FLORESTA/MT			
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	AV PIRAPORINHA, nº 1280, BAIRRO PLANALTO, CIDADE SAO BERNARDO DO CAMPO/SP, CEP 09891-900	MATRIC. 27.513 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	Não	Não	Não
190 - REGISTRO	BR 116 KM 448, nº SN, BAIRRO JARDIM DAS PAMEIRAS, CIDADE REGISTRO/SP, CEP 11900-000	MATRIC. 7.952 e 16.616 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE REGISTRO - SP	Não	Não	Não
196 - MACEIO	AV DR DURVAL DE GOIS MONTEIRO, nº SN, BAIRRO JARDIM PETROPOLIS, CIDADE MACEIO/AL, CEP 57080-590	MATRIC. 82.269 - 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MACEIO - AL	Não	Não	Não
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	AV ARQ JOSE HENRIQUES BENTO GONCALVES, nº 3760, BAIRRO MONTE DAS OLIVEIRAS, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69093-149	MATRIC. 15.776 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não	Não	Não
204 - JI-PARANA	BR 364 - AV TRANSCONTINENTAL, nº SN, BAIRRO CENTRO, CIDADE JI-PARANA/RO, CEP 78961-410	MATRIC. 14.683, 14.689 e 14.690 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JI-PARANÁ - RO	Não	Não	Não
207 - FCO BELTRAO	ROD PR-483 AV DUQUE DE CAXIAS, nº SN, BAIRRO AGUA BRANCA, CIDADE FRANCISCO BELTRAO/PR, CEP 85601-190	MATRIC. 10.380 e 7.086 (antiga 4.362) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO BELTRAO - PR	Não	Não	Não
208 - BAGE	ROD BR-293 ESQ AV SANTA TECLA, nº SN, BAIRRO	MATRIC. 69.827 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE	Não	Não	Não

	GETULIO VARGAS, CIDADE BAGE/RS, CEP 96413-000	IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGE - RS			
209 - SANTA ROSA	RUA GONCALVES DIAS, nº SN, BAIRRO CENTRAL, CIDADE SANTA ROSA/RS, CEP 98787-468	MATRIC. 43.959, 43.952 e 43.337 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA - RS	Não	Não	Não
210 - FORTALEZA	AV AMERICO BARREIRA, nº SN, BAIRRO JOQUEI CLUBE, CIDADE FORTALEZA/CE, CEP 60440-092	MATRIC. 13.108 E 8.164 - 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORTALEZA - CE	Não	Não	Não
211 - MOSSORO	AV JOAO DA ESCOCIA, nº SN, BAIRRO NOVA BETANIA, CIDADE MOSSORO/RN, CEP 59607-330	MATRIC. 32047 - 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOSSORO - RN	Não	Não	Não
213 - CAMPINA GRANDE	AV. PREFEITO SEVERINO BEZERRA CABRAL, S/N, CATOLÉ, CAMPINA GRANDE/PB, CEP 58410-185	MATRÍCULA 147.481 (antigas 98.815, 98.816 E 114.680) - 1º SERVIÇO NOTORIAL E REGISTRAL DE CAMPINA GRANDE - PB	Não	Não	Não
177 - ESTEIO	Rod. Br 116, 470, Tres Portos, Esteio/RS, CEP 93270-000	MATRÍCULA 36.376 (antiga 25.506) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESTEIO - RS	Não	Não	Não
CAMPOS DOS GOYTACAZES	Rod. BR 101, S/N, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28030-035	MATRÍCULA 10.567 - 12º OFÍCIO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL DE CAMPO DOS GOYTACAZES - RJ	Não	Não	Não
153 - SORRISO	AV IDEMAR RIEDI, nº 7536, BAIRRO LOT VALO, CIDADE SORRISO/MT, CEP 78895-350	MATRIC. 39.895- CARTÓRIO DE REGISTRO DE	Não	Sim	Não

		IMÓVEIS DE SORRISO - MT			
192 - CANOAS	Av. Farroupilha, s/n, Loteamento Estancia Velha, bairro Marechal Rondon, Canoas/RS, CEP 92020-476	MATRÍCULA 165.755 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS	Não	Não	Não
199 - NOVO HAMBURGO	Rod. BR 116, 5501, Operario, Novo Hamburgo/RS, CEP 93352-730	MATRÍCULA 131.121 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO - RS	Não	Não	Não
184 - JOAO PESSOA	RUA DIOGENES CHIANCA, nº SN, BAIRRO AGUA FRIA, CIDADE JOAO PESSOA/PB, CEP 58053-000	MATRIC. 201.497 - 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA ZONA SUL DE JOÃO PESSOA - PB	Não	Não	Não
165 - CANELA	AV DON LUIZ GUANELLA, nº 1201, BAIRRO SAO JOSE, CIDADE CANELA/RS, CEP 95680-992	MATRIC. 23.890 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA - RS	Não	Não	Não
178 - LAJEADO	RUA BENTO ROSA, nº 569, BAIRRO HIDRÁULICA, CIDADE LAJEADO/RS, CEP 95900-218	MATRIC. 1.492 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAJEADO - RS	Não	Não	Não
187 - SÃO LUIS	AV DANIEL DE LA TROUCHE, nº 2, BAIRRO COHAMA, CIDADE SAO LUIS/MA, CEP 65074-115	MATRIC. 125.994 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUIS - MA	Não	Não	Não
188 - POA ASSIS BRASIL	AV ASSIS BRASIL, nº 11120, BAIRRO SARANDI, CIDADE PORTO ALEGRE/RS, CEP 91010-004	MATRIC. 193.140 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA DE PORTO ALEGRE - RS	Não	Não	Não
169 - BALNEARIO PIONEIROS	RUA ANTONIO BITTENCOURT, nº 114, BAIRRO PIONEIROS, CIDADE BALNEARIO	MATRIC. 891 - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Não	Não	Não

	CAMBORIU/SC, CEP 88331-090				
--	----------------------------	--	--	--	--

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

Empreendimento Reembolso	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?
11 - BOA VISTA	AV PARANÁ, nº 3693, BAIRRO BOA VISTA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82510-000	MATRIC. 26.611 (antiga 375) - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - PR	Não	Sim	Não
22 - CDH BARRA VELHA	ROD BR 101, nº 1019, BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO, CIDADE BARRA VELHA/SC, CEP 88390-000	MATRIC. 25.360, 23.132, 13.459, 17.337, 17.338, 27.068, 6.220, 24.967, 24.968, 24.969, 24.970, 18.056, 17.014, 4.582, 17.334, 16.318 e 23.131. Ação em andamento com Dr. Heleno/Jurídico Havan - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARRA VELHA - SC	Não	Sim	Não
57 - SINOP	RUA DOS MANACÁS, nº 2921, BAIRRO SETOR INDUSTRIAL, CIDADE SINOP/MT, CEP 78557-452	MATRIC. 70.063 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE SINOP - MT	Não	Sim	Não
58 - CUIABA	AV HISTORIADOR RUBENS DE MENDONCA, nº 2555, BAIRRO BOSQUE DA SAÚDE, CIDADE CUIABÁ/MT, CEP 78050-000	MATRIC. 72.809 - SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE CUIABÁ - MT	Não	Sim	Não
59 - RONDONOPOLIS	RUA FERNANDO CORREA DA COSTA, nº SN, BAIRRO	MATRIC. 104.827 - 1º TABELIONATO E	Não	Sim	Não

58

	VILA AURORA I, CIDADE RONDONOPOLIS/MT, CEP 78740-000	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RONDONOPOLIS-MT			
67 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	AV PRES JUSCELINO KUBITSCHECK, nº 1600, BAIRRO MONTE CASTELO, CIDADE SAO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP 12215-380	MATRIC. 149.734 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SAO JOSE DOS CAMPOS - SP	Não	Sim	Não
108 - ACRE	BR 364, nº SN, BAIRRO PORTAL DA AMAZONIA, CIDADE RIO BRANCO/AC, CEP 69915-630	MATRIC. 3.954 - 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DE RIO BRANCO - AC	Não	Sim	Não
122 - FLORIPA NORTE ILHA	ROD ARMANDO CALIL BULOS, nº 170, BAIRRO VARGEM GRANDE, CIDADE FLORIANOPOLIS/SC, CEP 88058-000	MATRIC. 35.504 - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS - SC	Não	Não	Não
124 - GASPAR	RUA ANFILOQUIO NUNES PIRES, nº 3250, BAIRRO BELA VISTA, CIDADE GASPAR/SC, CEP 89110-645	MATRIC. 28.138 e 32.255 (anterior 28.139) - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR - SC	Não	Sim	Não
134 - PASSO FUNDO	AV BRASIL LESTE, nº 2333, BAIRRO PETROPOLIS, CIDADE PASSO FUNDO/RS, CEP 99050-073	MATRIC. 119.867 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO - RS	Não	Sim	Não
137 - PALHOÇA 2	ROD BR 101, nº 4600, BAIRRO PASSA VINTE, CIDADE PALHOÇA/SC, CEP 88132-011	MATRIC. 93.749 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALHOÇA/SC	Não	Não	Não
139 - MOGI MIRIM	AV PEDRO BOTESI SP 340, nº 2855, BAIRRO JARDIM SCOMPARIM, CIDADE MOGI MIRIM/SP, CEP 13806-635	MATRIC. 105.534 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP	Não	Sim	Não
144 - SÃO FRANCISCO DO SUL	ROD OLIVIO NOBREGA, nº SN, BAIRRO ACARAI,	MATRIC. 50.084 - 1 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS -	Não	Sim	Não

	CIDADE SAO FRANCISCO DO SUL/SC, CEP 89240-000	COMARCA DE SAO FRANCISCO DO SUL - SC			
146 - SERTAOZINHO	EST MUN ANTONIO SARTI STZ 137, nº 207, BAIRRO SETOR INDUSTRIAL, CIDADE SERTAOZINHO/SP, CEP 14176-855	MATRIC. 2.744, 3.191, 3.192, 5.362 e 829 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SERTAOZINHO - SP	Não	Sim	Não
147 - JACAREI	AV GETULIO VARGAS, nº 454, BAIRRO JD CALIFORNIA, CIDADE JACAREI/SP, CEP 12305-000	MATRIC. 96.602 (antiga 90.526) - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREI - SP	Não	Não	Não
148 - PELOTAS	AV ZEFERINO COSTA, nº 140, BAIRRO TRES VENDAS, CIDADE PELOTAS/RS, CEP 96070-480	MATRIC. 42945 - REGISTRO DE IMÓVEIS - PELOTAS - RS	Não	Sim	Não
149 - RIO GRANDE	AV ITALIA, nº 1573, BAIRRO VILA MARIA JOSE, CIDADE RIO GRANDE/RS, CEP 96203-000	MATRIC. 8.952 e 16.951 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO GRANDE - RS	Não	Não	Não
150 - SANTA CRUZ DO SUL	ROD BR 471, nº SN, BAIRRO SCHULTZ, CIDADE SANTA CRUZ DO SUL/RS, CEP 96845-545	MATRIC. 104.099 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL - RS	Não	Não	Não
151 - VIAMAO	AV SENADOR SALGADO FILHO, nº 7217, BAIRRO QUERENCIA, CIDADE VIAMAO/RS, CEP 94440-000	MATRIC. 61.840 - SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS DE VIAMAO - RS	Não	Não	Não
152 - SANTA MARIA	AV HELVIO BASSO, nº 1290, BAIRRO MEDIANEIRA, CIDADE SANTA MARIA/RS, CEP 97070-805	MATRIC. 107.802 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA - RS	Não	Sim	Não
153 - SORRISO	AV IDEMAR RIEDI, nº 7536, BAIRRO LOT VALO, CIDADE SORRISO/MT, CEP 78895-350	MATRIC. 39.895 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE	Não	Sim	Não

		IMÓVEIS DE SORRISO - MT			
154 - BELEM	ROD AUGUSTO MONTENEGRO, nº 2216, BAIRRO MANGUEIRAO, CIDADE BELEM/PA, CEP 66640-000	MATRIC. 77GD - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO DE BELEM - PA	Não	Não	Não
156 - ANANINDEUA	BR 316 KM 08, nº 411, BAIRRO CENTRO, CIDADE ANANINDEUA/PA, CEP 67030-007	MATRIC. 52.702 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANANINDEUA, 119 E 411 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANANINDEUA - PA	Não	Sim	Não
157 - ITAPETININGA	RUA DR VIRGILIO DE REZENDE, nº 1767, BAIRRO VILA APARECIDA, CIDADE ITAPETININGA/SP, CEP 18200-046	TRANSCRIÇÃO 9.498 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPETININGA - SP	Não	Não	Não
158 - IJUI	ROD BR285, nº SN, BAIRRO SOL NASCENTE, CIDADE IJUI/RS, CEP 98700-000	MATRIC. 57.462 E 33.670 - REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE IJUI - RS	Não	Não	Não
159 - CAPAO DA CANOA	ROD NELSON GONÇALVES, nº 3200, BAIRRO ZONA NOVA, CIDADE CAPAO DA CANOA/RS, CEP 95555-000	MATRIC. 92.856, 92.857, 92.868, 92.869, 92.870, 92.871, 92.872, 92.896, 92.897, 92.898, 92.899, 92.900, 92.901, 92.902 e 92.903 - OFÍCIO DOS REGISTROS PUBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPAO DA CANOA-RS	Não	Não	Não
161 - BOTUCATU	RUA JOAQUIM LYRA BRANDAO, nº 400, BAIRRO VILA ASSUMPCAO, CIDADE BOTUCATU/SP, CEP 18606-070	MATRIC. 40.519 e 40.520 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU - SP	Não	Não	Não

162 - CHAPECO SÃO PEDRO	AV SAO PEDRO E, nº 2242, BAIRRO ENGENHO BRAUN, CIDADE CHAPECO/SC, CEP 89809-440	MATRIC. 92.560 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CHAPECO - SC	Não	Sim	Não
163 - RESENDE	AV DR TACITO VIANA RODRIGUES, nº 590, BAIRRO PARAISO, CIDADE RESENDE/RJ, CEP 27536-025	MATRIC. 18.601 - CARTÓRIO DO 3 OFÍCIO DE RESENDE - RJ	Não	Não	Não
164 - SANTA CANDIDA	AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, nº SN, BAIRRO SANTA CANDIDA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82620- 300	MATRIC. 86.119 (antigas 85.502 e 17.599; 85.503 e 52.040; e 85.324 e 21.264) - REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - PR	Não	Não	Não
165 - CANELA	AV DON LUIZ GUANELLA, nº 1201, BAIRRO SAO JOSE, CIDADE CANELA/RS, CEP 95680-992	MATRIC. 23.890 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA - RS	Não	Não	Não
166 - CATANDUVA	AV DEP ORLANDO ZANCANER, nº 2025, BAIRRO JARDIM AMENDOLA, CIDADE CATANDUVA/SP, CEP 15801-120	MATRIC. 2.086 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP	Não	Sim	Não
167 - GRAVATAÍ	RUA OTAVIO SCHEMES, nº 4105, BAIRRO BARNABE, CIDADE GRAVATAI/RS, CEP 94155-000	MATRIC. 101.843 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRAVATAI	Não	Não	Não
168 - SUMARE	RUA CESAR MORANZA, nº 830, BAIRRO VILA SANTA TEREZINHA, CIDADE SUMARE/SP, CEP 13174-405	MATRIC. 133.735 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARE - SP	Não	Sim	Não
169 - BALNEARIO PIONEIROS	RUA ANTONIO BITTENCOURT, nº 114, BAIRRO PIONEIROS, CIDADE BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEP 88331- 090	MATRIC. 891 - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Não	Não	Não



170 - TERESINA	AV JOAO XXIII, nº 3575, BAIRRO SANTA ISABEL, CIDADE TERESINA/PI, CEP 64053-010	MATRIC. 41.726 - 2º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE TERESINA - PI	Não	Não	Não
171 - PORTO VELHO 2	RUA BUENOS AIRES, nº 186, BAIRRO NOVA PORTO VELHO, CIDADE PORTO VELHO/RO, CEP 76820-086	MATRIC. 93.253 - 1º SERVIÇO REGISTRAL DE PORTO VELHO - RO	Não	Sim	Não
172 - MONTES CLAROS	AV DULCE SARMENTO, nº 1493, BAIRRO VERA CRUZ, CIDADE MONTES CLAROS/MG, CEP 39400-802	MATRIC. 55.295 - 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS - MG	Não	Não	Não
173 - GUAIBA	AV NESTOR DE MOURA JARDIM, nº 417, BAIRRO PARQUE 35, CIDADE GUAÍBA/RS, CEP 92705-200	MATRIC. 59.112 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUAÍBA - RS	Não	Não	Não
174 - ERECHIM	ESTRADA FEDERAL BR 153, nº 999, BAIRRO BELA VISTA, CIDADE ERECHIM/RS, CEP 99704-190	MATRIC. 11.646 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ERECHIM - RS	Não	Não	Não
178 - LAJEADO	RUA BENTO ROSA, nº 569, BAIRRO HIDRÁULICA, CIDADE LAJEADO/RS, CEP 95900-218	MATRIC. 1.492 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAJEADO/RS	Não	Não	Não
179 - OSASCO	RUA WERNER BATTENFELD, nº 269, BAIRRO PRESIDENTE ALTINO, CIDADE OSASCO/SP, CEP 06210-170	MATRIC. 27.542 e 31.440 - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO - SP	Não	Não	Não
182 - ARACAJU	AV. PRESIDENTE TANCREDO NEVES, nº 7840, BAIRRO NOVO PARAISO, CIDADE ARACAJU/SE, CEP 49082-005	MATRIC. 39.895 - CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU - SE	Não	Não	Não

183 - NATAL	AV DAO SILVEIRA, nº 6000, BAIRRO CANDELARIA, CIDADE NATAL/RN, CEP 59066-180	MATRIC. 10.861, 17.856 e 17.855 - 7º OFÍCIO DE NOTAS DE NATAL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA	Não	Não	Não
184 - JOAO PESSOA	RUA DIOGENES CHIANCA, nº SN, BAIRRO AGUA FRIA, CIDADE JOAO PESSOA/PB, CEP 58053-000	MATRIC. 201.497 - 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIARIO DA ZONA SUL DE JOÃO PESSOA - PB	Não	Não	Não
185 - PRIMAVERA DO LESTE	RUA RIO DE JANEIRO, nº 1595, BAIRRO CIDADE PRIMAVERA II, CIDADE PRIMAVERA DO LESTE/MT, CEP 78850-000	MATRIC. 31496 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE - MT	Não	Não	Não
186 - ALTA FLORESTA	AV MARAGOGI, nº SN, BAIRRO, CIDADE ALTA FLORESTA/MT, CEP 78580-000	MATRIC. 35.109 - 1º SERVIÇO REGISTRAL DA COMARCA DE ALTA FLORESTA/MT	Não	Não	Não
187 - SÃO LUIS	AV DANIEL DE LA TROUCHE, nº 2, BAIRRO COHAMA, CIDADE SAO LUIS/MA, CEP 65074-115	MATRIC. 125994 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO LUIS/MA	Não	Não	Não
188 - POA ASSIS BRASIL	AV ASSIS BRASIL, nº 11120, BAIRRO SARANDI, CIDADE PORTO ALEGRE/RS, CEP 91010-004	MATRIC. 193.140 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4 ZONA DE PORTO ALEGRE - RS	Não	Não	Não
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	AV PIRAPORINHA, nº 1280, BAIRRO PLANALTO, CIDADE SAO BERNARDO DO CAMPO/SP, CEP 09891-900	MATRIC. 27.513 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	Não	Não	Não
190 - REGISTRO	BR 116 KM 448, nº SN, BAIRRO JARDIM DAS PAMEIRAS, CIDADE	MATRIC. 7.952 e 16.616 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	Não	Não	Não

	REGISTRO/SP, CEP 11900-000	DA COMARCA DE REGISTRO - SP			
196 - MACEIO	AV DR DURVAL DE GOIS MONTEIRO, nº SN, BAIRRO JARDIM PETROPOLIS, CIDADE MACEIO/AL, CEP 57080-590	MATRIC. 82.269 - 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MACEIO - AL	Não	Não	Não
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	AV ARQ JOSE HENRIQUES BENTO GONCALVES, nº 3760, BAIRRO MONTE DAS OLIVEIRAS, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69093-149	MATRIC. 15.776 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não	Não	Não
204 - JI-PARANA	BR 364 - AV TRANSCONTINENTAL, nº SN, BAIRRO CENTRO, CIDADE JI-PARANA/RO, CEP 78961-410	MATRIC. 14.683, 14.689 e 14.690 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JI-PARANÁ - RO	Não	Não	Não
208 - BAGE	ROD BR-293 ESQ AV SANTA TECLA, nº SN, BAIRRO GETULIO VARGAS, CIDADE BAGE/RS, CEP 96413-000	MATRIC. 69827 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAGE - RS	Não	Não	Não
209 - SANTA ROSA	RUA GONCALVES DIAS, nº SN, BAIRRO CENTRAL, CIDADE SANTA ROSA/RS, CEP 98787-468	MATRIC. 43.959, 43.952 e 43.337 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA - RS	Não	Não	Não
212 - CONCORDIA	RUA TRANCREDO DE ALMEIDA NEVES, nº 4455, BAIRRO SAO CRISTOVAO, CIDADE CONCORDIA/SC, CEP 89711-690	MATRIC. 29.736 - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONCÓRDIA - SC	Não	Não	Não
175 - MANAUS VIA NORTE	AVENIDA GOVERNADOR JOSE LINDOSO, nº 3120, BAIRRO PARQUE 10 DE NOVEMBRO, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69058-473	MATRIC. 4.609 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS	Não	Não	Não

86 - CUIABÁ COXIPÓ	Av. Fernando Correa da Costa, 6383, Parque Ohara, Cuiaba/MT, CEP 78080-300	MATRÍCULA 104.493 - 5° SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DE CUIABÁ - MT	Sim	Não	Não
177- ESTEIO	Rod. Br 116, 470, Tres Portos, Esteio/RS, CEP 93270-000	MATRÍCULA 36.376 (antiga 25.506) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESTEIO - RS	Não	Não	Não
110 - ITAJAI SÃO JUDAS	Rua Jose Pereira Liberato, 2001, São Judas, Itajai/SC, CEP 88303-400	MATRÍCULA 66.681 - 1° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAJAÍ - SC	Sim	Não	Não
136 - BRASILIA	ST SIA TRECHO 14 LOTE 05, s/n, ZONA INDUSTRIAL GUARA - BRASILIA/DF, CEP 71200-140	MATRÍCULA 33.531 - 4° OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL	Sim	Não	Não
199 - NOVO HAMBURGO	Rod. BR 116, 5501, Operario, Novo Hamburgo/RS, CEP 93352-730	MATRÍCULA 131.121 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO - RS	Não	Não	Não
71 - BALNEARIO PEDREIRA	AVENIDA DO ESTADO DALMO VIEIRA, 4300, CENTRO, BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEO 88339- 055	MATRÍCULAS 129.133, 129.134 E 129.135 (antiga 120.369) - 1° REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Sim	Sim	Não
192 - CANOAS	Av. Farroupilha, s/n, Loteamento Estancia Velha, bairro Marechal Rondon, Canoas/RS, CEP 92020-476	MATRÍCULA 165.755 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS	Não	Não	Não
41 - PONTA GROSSA	AV BISPO DOM GERALDO PELLANDA, 100, UVARANAS, PONTA GROSSA/PR, CEP 84025-007	MATRICULAS 34.969, 31.357, 31.355 20.688, 20.687 E 20.444 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA	Sim	Não	Não

		GROSSA - PR 2º OFÍCIO			
53 - SÃO CARLOS	ROD WASHINGTON LUIZ, S/N, KM 230,5, JARDIM MARACANA, SÃO CARLOS/SP, CEO 13571-291	MATRICULA 46.165 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS - SP	Sim	Não	Não
145 - FAZENDA RIO GRANDE	AV NOSSA SENHORA APARECIDA, 155, Santa Terezinha, Fazenda Rio Grande/PR, CEP 83829-018	MATRICULAS 52.166 E 63.302 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR	Sim	Não	Não

**Tabela 3 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastró**

**3.1. – Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)

164 - SANTA CANDIDA	Construção Loja Nova	16.010.235,53	13.904.772,01	2.105.463,52	N/A	2.105.463,52	2.105.463,52	0,351%
175 - MANAUS VIA NORTE	Construção Loja Nova	11.610.409,68	145.474,21	11.464.935,47	N/A	11.464.935,47	11.464.935,47	1,911%
183 - NATAL	Construção Loja Nova	12.171.130,69	1.898.981,65	10.272.149,04	N/A	10.272.149,04	10.272.149,04	1,712%
185 - PRIMAVERA DO LESTE	Construção Loja Nova	12.875.611,33	4.102.059,52	8.773.551,81	N/A	8.773.551,81	8.773.551,81	1,462%
186 - ALTA FLORESTA	Construção Loja Nova	12.019.928,09	1.426.135,30	10.593.792,79	N/A	10.593.792,79	10.593.792,79	1,766%
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	Construção Loja Nova	15.563.661,16	12.508.228,16	3.055.433,00	N/A	3.055.433,00	3.055.433,00	0,509%
190 - REGISTRO	Construção Loja Nova	13.070.269,93	4.710.803,07	8.359.466,86	N/A	8.359.466,86	8.359.466,86	1,393%
196 - MACEIO	Construção Loja Nova	12.346.641,24	2.447.844,70	9.898.796,54	N/A	9.898.796,54	9.898.796,54	1,650%
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	Construção Loja Nova	11.601.648,46	118.075,78	11.483.572,68	N/A	11.483.572,68	11.483.572,68	1,914%
204 - JI-PARANA	Construção Loja Nova	14.042.874,59	7.752.368,25	6.290.506,34	N/A	6.290.506,34	6.290.506,34	1,048%
207 - FCO BELTRAO	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%
208 - BAGE	Construção Loja Nova	11.702.356,50	433.013,70	11.269.342,80	N/A	11.269.342,80	11.269.342,80	1,878%
209 - SANTA ROSA	Construção Loja Nova	11.977.223,64	1.292.588,35	10.684.635,29	N/A	10.684.635,29	10.684.635,29	1,781%
210 - FORTALEZA	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%

211 MOSSORO	- Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%	Guerra Fernandes Moreira e Vinicius
213 CAMPINA GRANDE	- Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%	Guerra Fernandes Moreira e Vinicius
177- ESTEIO	Construção Loja Nova	11.589.776,70	80.950,00	11.508.826,70	N/A	11.508.826,70	11.508.826,70	1,918%	Guerra Fernandes Moreira, Sofia
Campos dos Goytacazes	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%	Guerra Fernandes Moreira, Sofia
153 - SORRISO	Ampliação/Reforma	1.908.162,23	547.704,44	1.360.457,79	N/A	1.360.457,79	1.360.457,79	0,227%	Guerra Fernandes Moreira, Sofia
192 - CANOAS	Construção Loja Nova	11.569.493,62	17.520,00	11.551.973,62	N/A	11.551.973,62	11.551.973,62	1,925%	Silveira, Sofia
199 - NOVO HAMBURGO	Construção Loja Nova	11.585.443,81	67.400,00	11.518.043,81	N/A	11.518.043,81	11.518.043,81	1,920%	Leitao Da Silva
184 - JOAO PESSOA	Construção Loja Nova	15.003.801,65	14.173.255,89	830.545,76	N/A	830.545,76	830.545,76	0,138%	Marcelo Leitao Da Silva
165 - CANELA	Construção Loja Nova	13.415.948,00	12.646.134,00	769.814,00	N/A	769.814,00	769.814,00	0,128%	Edson Luiz Diegoli, Marcelo
178 LAJEADO	Construção Loja Nova	15.212.599,49	14.779.686,88	432.912,61	N/A	432.912,61	432.912,61	0,072%	Edson Luiz Diegoli, Marcelo
187 - SÃO LUIS	Construção Loja Nova	21.514.115,32	21.269.092,90	245.022,42	N/A	245.022,42	245.022,42	0,041%	Jaison Gamba, Edson Luiz Diegoli, Marcelo
188 - POA ASSIS BRASIL	Construção Loja Nova	22.541.628,28	22.342.475,08	199.153,20	N/A	199.153,20	199.153,20	0,033%	Cristina Orthmann, Jaison Gamba, Edson Luiz Diegoli, Marcelo
169 BALNEARIO PIONEIROS	Construção Loja Nova	8.638.770,61	8.485.464,03	153.306,58	N/A	153.306,58	153.306,58	0,026%	Isabel Cristina Orthmann, Jaison Gamba, Edson Luiz Diegoli, Marcelo
<b>TOTAL</b>		<b>345.791.186,71</b>	<b>145.150.027,92</b>	<b>200.641.158,79</b>	<b>N/A</b>	<b>200.641.158,79</b>	<b>200.641.158,79</b>	<b>33,440%</b>	Isabel Cristina Orthmann, Jaison Gamba, Edson Luiz Diegoli, Marcelo

(\* Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Destinação foram calculados com base o valor total da emissão, qual seja, R\$600.000,00 (seiscentos milhões de reais).

3.2. – Empreendimentos Reembolso

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Uso dos recursos</b>	<b>Valor de recursos da Emissão a serem alocados (R\$)</b>	<b>Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)</b>
11 - BOA VISTA	R\$ 354.154,68	R\$ 354.154,68	0,059%
22 - CDH BARRA VELHA	R\$ 25.843.433,33	R\$ 25.843.433,33	4,307%
57 - SINOP	R\$ 3.648.716,68	R\$ 3.648.716,68	0,608%
58 - CUIABA	R\$ 103.878,00	R\$ 103.878,00	0,017%
59 - RONDONOPOLIS	R\$ 1.262.990,18	R\$ 1.262.990,18	0,210%
67 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	R\$ 558.503,94	R\$ 558.503,94	0,093%
108 - ACRE	R\$ 31.550,32	R\$ 31.550,32	0,005%
122 - FLORIPA NORTE ILHA	R\$ 13.399.257,25	R\$ 13.399.257,25	2,233%
124 - GASPAR	R\$ 1.044.177,41	R\$ 1.044.177,41	0,174%
134 - PASSO FUNDO	R\$ 3.800,00	R\$ 3.800,00	0,001%
137 - PALHOÇA 2	R\$ 3.267.038,27	R\$ 3.267.038,27	0,545%
139 - MOGI MIRIM	R\$ 1.111,20	R\$ 1.111,20	0,000%
144 - SÃO FRANCISCO DO SUL	R\$ 115.917,00	R\$ 115.917,00	0,019%
146 - SERTAOZINHO	R\$ 590.526,33	R\$ 590.526,33	0,098%
147 - JACAREI	R\$ 1.758.165,74	R\$ 1.758.165,74	0,293%
148 - PELOTAS	R\$ 1.616.216,76	R\$ 1.616.216,76	0,269%
149 - RIO GRANDE	R\$ 11.309.582,37	R\$ 11.309.582,37	1,885%
150 - SANTA CRUZ DO SUL	R\$ 604.933,12	R\$ 604.933,12	0,101%
151 - VIAMAO	R\$ 616.571,29	R\$ 616.571,29	0,103%
152 - SANTA MARIA	R\$ 1.677.515,25	R\$ 1.677.515,25	0,280%
153 - SORRISO	R\$ 547.704,44	R\$ 547.704,44	0,091%
154 - BELEM	R\$ 13.470.798,78	R\$ 13.470.798,78	2,245%
156 - ANANINDEUA	R\$ 16.435.506,68	R\$ 16.435.506,68	2,739%
157 - ITAPETININGA	R\$ 456.089,53	R\$ 456.089,53	0,076%
158 - IJUI	R\$ 693.258,91	R\$ 693.258,91	0,116%
159 - CAPAO DA CANOA	R\$ 10.670.731,10	R\$ 10.670.731,10	1,778%
161 - BOTUCATU	R\$ 3.096.690,65	R\$ 3.096.690,65	0,516%
162 - CHAPECO SÃO PEDRO	R\$ 211.874,80	R\$ 211.874,80	0,035%
163 - RESENDE	R\$ 13.063.161,77	R\$ 13.063.161,77	2,177%
164 - SANTA CANDIDA	R\$ 13.904.772,01	R\$ 13.904.772,01	2,317%
165 - CANELA	R\$ 12.646.134,00	R\$ 12.646.134,00	2,108%
166 - CATANDUVA	R\$ 5.707.308,88	R\$ 5.707.308,88	0,951%
167 - GRAVATAÍ	R\$ 5.442.960,59	R\$ 5.442.960,59	0,907%
168 - SUMARE	R\$ 790.038,06	R\$ 790.038,06	0,132%
169 - BALNEARIO PIONEIROS	R\$ 8.485.464,03	R\$ 8.485.464,03	1,414%
170 - TERESINA	R\$ 20.709.167,49	R\$ 20.709.167,49	3,452%
171 - PORTO VELHO 2	R\$ 16.855.153,97	R\$ 16.855.153,97	2,809%



172 - MONTES CLAROS	R\$ 19.040.450,85	R\$ 19.040.450,85	3,173%
173 - GUAIBA	R\$ 12.302.243,51	R\$ 12.302.243,51	2,050%
174 - ERECHIM	R\$ 8.077.382,81	R\$ 8.077.382,81	1,346%
178 - LAJEADO	R\$ 14.779.686,88	R\$ 14.779.686,88	2,463%
179 - OSASCO	R\$ 16.519.335,80	R\$ 16.519.335,80	2,753%
182 - ARACAJU	R\$ 13.998.815,45	R\$ 13.998.815,45	2,333%
183 - NATAL	R\$ 1.898.981,65	R\$ 1.898.981,65	0,316%
184 - JOAO PESSOA	R\$ 14.173.255,89	R\$ 14.173.255,89	2,362%
185 - PRIMAVERA DO LESTE	R\$ 4.102.059,52	R\$ 4.102.059,52	0,684%
186 - ALTA FLORESTA	R\$ 1.426.135,30	R\$ 1.426.135,30	0,238%
187 - SÃO LUIS	R\$ 21.269.092,90	R\$ 21.269.092,90	3,545%
188 - POA ASSIS BRASIL	R\$ 22.342.475,08	R\$ 22.342.475,08	3,724%
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	R\$ 12.508.228,16	R\$ 12.508.228,16	2,085%
190 - REGISTRO	R\$ 4.710.803,07	R\$ 4.710.803,07	0,785%
196 - MACEIO	R\$ 2.447.844,70	R\$ 2.447.844,70	0,408%
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	R\$ 118.075,78	R\$ 118.075,78	0,020%
204 - JI-PARANA	R\$ 7.752.368,25	R\$ 7.752.368,25	1,292%
208 - BAGE	R\$ 433.013,70	R\$ 433.013,70	0,072%
209 - SANTA ROSA	R\$ 1.292.588,35	R\$ 1.292.588,35	0,215%
212 - CONCORDIA	R\$ 5.540.921,34	R\$ 5.540.921,34	0,923%
175 - MANAUS VIA NORTE	R\$ 145.474,21	R\$ 145.474,21	0,024%
86 - CUIABÁ COXIPÓ	R\$ 1.343.902,70	R\$ 1.343.902,70	0,224%
177- ESTEIO	R\$ 80.950,00	R\$ 80.950,00	0,013%
110 - ITAJAI SÃO JUDAS	R\$ 223.192,34	R\$ 223.192,34	0,037%
136 - BRASILIA	R\$ 487.327,55	R\$ 487.327,55	0,081%
199 - NOVO HAMBURGO	R\$ 67.400,00	R\$ 67.400,00	0,011%
71 - BALNEARIO PEDREIRA	R\$ 909.056,72	R\$ 909.056,72	0,152%
192 - CANOAS	R\$ 17.520,00	R\$ 17.520,00	0,003%
41 - PONTA GROSSA	R\$ 192.398,40	R\$ 192.398,40	0,032%
53 - SÃO CARLOS	R\$ 123.005,49	R\$ 123.005,49	0,021%
145 - FAZENDA RIO GRANDE	R\$ 40.000,00	R\$ 40.000,00	0,007%
<b>Total</b>	<b>R\$ 399.358.841,21</b>	<b>R\$ 399.358.841,21</b>	<b>66,56%</b>

(\*). Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Destinação foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

**Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral)  
aos Empreendimentos Destinação**

(1º Semestre de 2022 a 1º Semestre de 2024) (R\$)

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>1S22</b>	<b>2S22</b>	<b>1S23</b>	<b>2S23</b>	<b>1S24</b>
169 - BALNEARIO PIONEIROS	153.306,58				
188 - POA ASSIS BRASIL	199.153,20				
187 - SÃO LUIS	245.022,42				
178 - LAJEADO	432.912,61				
165 - CANELA	769.814,00				
184 - JOAO PESSOA	830.545,76				
153 - SORRISO	1.360.457,79				
164 - SANTA CANDIDA	2.105.463,52				
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	3.055.433,00				
204 - JI-PARANA	6.290.506,34				
190 - REGISTRO	8.359.466,86				
185 - PRIMAVERA DO LESTE		8.773.551,81			
196 - MACEIO		9.898.796,54			
183 - NATAL		10.272.149,04			
186 - ALTA FLORESTA		10.593.792,79			
209 - SANTA ROSA			10.684.635,29		
208 - BAGE			11.269.342,80		
175 - MANAUS VIA NORTE			11.464.935,47		

72

Este documento foi assinado digitalmente por Isabel Cristina Orthmann, Jaison Gamba, Edson Luiz Diegoli, Marcelo Leitao Da Silveira, Sofia Guerra Fernandes Moreira, Sofia Guerra Fernandes Moreira e Vinicius Moreira Padua.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 95CC-B738-0CC6-646A.

Este documento foi assinado digitalmente por Isabel Cristina Orthmann, Jaison Gamba, Edson Luiz Diegoli, Marcelo Leitao Da Silveira, Sofia Guerra Fernandes Moreira, Sofia Guerra Fernandes Moreira e Vinicius Moreira Padua.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 95CC-B738-0CC6-646A.

198 - MANAUS (AV DAS TORRES)			11.483.572,68		
177- ESTEIO				11.508.826,70	
199 - NOVO HAMBURGO				11.518.043,81	
192 - CANOAS				11.551.973,62	
207 - FCO BELTRAO				11.563.891,23	
210 - FORTALEZA					11.563.891,23
211 - MOSSORO					11.563.891,23
213 - CAMPINA GRANDE					11.563.891,23
Campos dos Goytacazes					11.563.891,23

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

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2022	R\$ 23.802.082,17	R\$ 39.538.290,18	R\$ 63.340.375,25
2023	R\$ 44.902.486,24	R\$ 46.142.735,37	R\$ 91.045.221,60
2024	R\$ 23.127.782,47	R\$ 23.127.782,47	R\$ 46.255.564,93
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-
Total (R\$)			R\$ 200.641.158,79

**Divisão do Total dos Recursos da Emissão**

Total	Empreendimentos Destinação	Empreendimentos Reembolso
R\$ 600.000.000,00	R\$ 200.641.158,79	R\$ 399.358.841,21

Os cronogramas acima são meramente indicativos, 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 COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.**

ANEXO II  
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

HAVAN S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro, CEP 88353-100, inscrita no CNPJ (conforme definido abaixo) sob o n.º 79.379.491/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESC (conforme definido abaixo) sob o NIRE 42300051063, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"), neste ato representada na forma do seu estatuto social, em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 4ª (Quarta) Emissão da Havan S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures") celebrada entre a Companhia e a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securizadora"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 463ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securizadora, **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 Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

<u>Nome do Empreendimento Lastró</u>	<u>Valor Total aplicado no Empreendimento Lastró até o momento</u>

Brusque, SC, [=] de [=] de 20[=].

HAVAN S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

ANEXO III  
DATAS DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES

Debêntures		
Data de Pagamento	Pagamento de Juros Remuneratórios	Taxa de Amortização
23/05/2022	Sim	Não
23/06/2022	Sim	Não
25/07/2022	Sim	Não
23/08/2022	Sim	Não
23/09/2022	Sim	Não
24/10/2022	Sim	Não
23/11/2022	Sim	Não
23/12/2022	Sim	Não
23/01/2023	Sim	Não
23/02/2023	Sim	Não
23/03/2023	Sim	Não
24/04/2023	Sim	Não
23/05/2023	Sim	Não
23/06/2023	Sim	Não
24/07/2023	Sim	Não
23/08/2023	Sim	Não
25/09/2023	Sim	Não
23/10/2023	Sim	Não
23/11/2023	Sim	Não
26/12/2023	Sim	Não
23/01/2024	Sim	Não
23/02/2024	Sim	Não
25/03/2024	Sim	Não
23/04/2024	Sim	Não
23/05/2024	Sim	Não
24/06/2024	Sim	Não
23/07/2024	Sim	Não
23/08/2024	Sim	Não
23/09/2024	Sim	Não
23/10/2024	Sim	Não
25/11/2024	Sim	Não
23/12/2024	Sim	Não
23/01/2025	Sim	Não
24/02/2025	Sim	Não
24/03/2025	Sim	Não
23/04/2025	Sim	Não
23/05/2025	Sim	Não

75

Este documento foi assinado digitalmente por Isabel Cristina Orthmann, Jaison Gamba, Edson Luiz Diegoli, Marcelo Leitao Da Silveira, Sofia Guerra Fernandes Moreira, Sofia Guerra Fernandes Moreira e Vinicius Moreira Padua.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 95CC-B738-0CC6-646A.

Este documento foi assinado digitalmente por Isabel Cristina Orthmann, Jaison Gamba, Edson Luiz Diegoli, Marcelo Leitao Da Silveira, Sofia Guerra Fernandes Moreira, Sofia Guerra Fernandes Moreira e Vinicius Moreira Padua.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 95CC-B738-0CC6-646A.

23/06/2025	Sim	Não
23/07/2025	Sim	Não
25/08/2025	Sim	Não
23/09/2025	Sim	Não
23/10/2025	Sim	Não
24/11/2025	Sim	Não
23/12/2025	Sim	Não
23/01/2026	Sim	Não
23/02/2026	Sim	Não
23/03/2026	Sim	Não
23/04/2026	Sim	Não
25/05/2026	Sim	Não
23/06/2026	Sim	Não
23/07/2026	Sim	Não
24/08/2026	Sim	Não
23/09/2026	Sim	Não
23/10/2026	Sim	Não
23/11/2026	Sim	Não
23/12/2026	Sim	Não
25/01/2027	Sim	Não
23/02/2027	Sim	Não
23/03/2027	Sim	Não
23/04/2027	Sim	100,0000%

ANEXO IV  
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA HAVAN S.A.

Emissora Havan S.A.	CNPJ 79.379.491/0001-83
------------------------	----------------------------

Logradouro Rodovia Antonio Heil, n.º 200	Bairro Centro
---	------------------

CEP	Cidade	Estado
88353-100	Brusque	SC

Características:

Emissão de [=] ([=]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Havan S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 4ª (Quarta) Emissão da Havan S.A.*", datado de 4 de março de 2022 ("Escritura de Emissão"). A Emissão foi aprovada pela assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 4 de março de 2022, a qual foi arquivada na JUCESC sob o n.º [=] em [=] de [=] de 2022, e foi publicada no jornal "O Município" em [=] de [=] de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na *internet*, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Debêntures Subscritas

Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R\$)
[=]	R\$1.000,00	R\$[=]

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

- Em conta corrente      Banco n°                      Agência n°
- Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Havan S.A., Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro, Brusque, SC, CEP 88353-100.

### CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;
- (ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (iii) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
- (iv) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;
- (v) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão;
- (vi) seja obtido o registro da oferta de certificados de recebíveis imobiliários da 463ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreada nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures junto à CVM;
- (vii) recebimento de cópia de *legal opinion* emitida pelo assessor legal da Emissão, com cópia para a Securitizadora, observado o disposto no Contrato de Distribuição;
- (viii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição; e
- (ix) recebimento de cópia do relatório de auditoria jurídica elaborado pelo assessor legal da Emissão, pela Securitizadora.



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 2022.

Subscritor  
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

CNPJ

02.773.543/0001-22

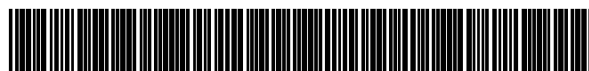
ANEXO V  
DESPESAS FLAT

<b>Custos Flat</b>	
Comissão de Estruturação	1.500.000,00
Prêmio de Garantia Firme	500.000,00
Comissão de Distribuição	7.500.000,00
Comissão de Sucesso	-
Impostos - Comissões Coordenadores	1.014.665,19
Taxa de Fiscalização CVM	180.000,00
Autorregulação ANBIMA	21.985,00
Registro, Distribuição e Análise do CRI - B3	104.250,00
Registro CCI	5.000,00
Liquidação Financeira - B3	183,25
Transação - B3	1,00
Custodia CCI - B3	5.260,00
OPEA Implementação	55.340,34
OPEA Gestão	4.349,45
Agente Fiduciário	21.598,27
Agente Fiduciário - Implementação	134.389,25
Custódia	4.799,62
Registro CCI	5.999,52
Auditor do Patrimônio Separado	5.200,00
Contabilidade do Patrimônio Separado	110,00
Agência de Classificação de Risco	180.000,00
Agência de Classificação de Risco	36.000,00
Assessor Legal Companhia	321.027,29
Assessor Legal Coordenadores	304.371,89
Auditor Independente da Devedora	383.098,59
<b>Total</b>	<b>11.904.530,06</b>

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/95CC-B738-0CC6-646A> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 95CC-B738-0CC6-646A



### Hash do Documento

4471B59E82490E169BDB0A5C6DCACB6BA7A047A8F19368C1330B0C8EEC02E1E6

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/03/2022 é(são) :

- Isabel Cristina Orthmann (Testemunha) - 074.186.739-73 em  
04/03/2022 19:20 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Jaison Gamba (Signatário Havan) - 521.009.529-00 em  
04/03/2022 19:19 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Edson Luiz Diegoli (Signatário Havan) - 416.549.279-53 em  
04/03/2022 19:18 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Marcelo Leitão da Silveira (Signatário Opea) - 021.590.957-70 em  
04/03/2022 19:17 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Marcelo Leitao Da Silveira  
**Tipo:** Certificado Digital
- Sofia Guerra Fernandes Moreira (Testemunha) - 328.686.498-66  
em 04/03/2022 19:16 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Vinicius Moreira Pádua (Signatário Opea) - 430.438.088-51 em  
04/03/2022 19:16 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Vinicius Moreira Padua  
**Tipo:** Certificado Digital

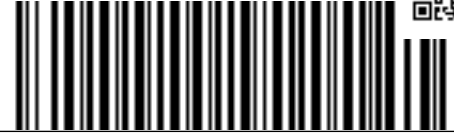




**Presidência da República**  
**Secretaria da Micro e Pequena Empresa**  
**Secretaria de Racionalização e Simplificação**  
**Departamento de Registro Empresarial e Integração**

Nº DO PROTOCOLO (Uso do órgão de registro JUCESC)  
 JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA

22/629612-1



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=4awjxy3m0c9gfkC1Ga4r1yV7EB0mzf9Uftmdytlhb2cc  
 ASSINADO DIGITALMENTE POR: 41654927953-EDSON LUIZ DIEGOLI

Matrícula(da sede ou da filial quando a sede for em outra UF) 42300051063	CÓDIGO DA NATUREZA JURÍDICA 2046	Nº DE MATRICULA DO AGENTE AUXILIAR DO COMÉRCIO
--	-------------------------------------	--

**1 - REQUERIMENTO**

ILMº SR. PRESIDENTE DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA

**Requerimento: 81200000412559**  
**DBÉ não analisado.**  
**Emitida em 04/03/2022 - V3**

**NOME: HAVAN S.A.**

**Requer a V. Sª o deferimento do seguinte ato.**

Nº DE VIAS	CÓD. ATO	CÓD. EVENTO	QTD	DESCRIÇÃO DO ATO/EVENTO
0	980			<b>ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES</b>
		980	1	<b>ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBENTURES</b>

Representante Legal da Empresa /Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: EDSON LUIZ DIEGOLI

Assinatura: \_\_\_\_\_

Telefone de contato: (47)32515021 geovana@agilegs.com.br

**BRUSQUE/SC**  
**04/03/2022**

**2 - USO DA JUNTA COMERCIAL**

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s)

<input type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> SIM			
_____	_____			
_____	_____			
_____	_____			
<input type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/> NÃO	_____/_____/_____ Data	_____/_____/_____ Data	_____/_____/_____ Responsável

Processo em ordem.

À decisão.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Responsável

**DECISÃO SINGULAR**

	2º Exigência	3º Exigência	4º Exigência	5º Exigência
<input type="checkbox"/> Processo em exigência (Vide despacho em folha anexa)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Processo deferido. Publique-se e				
<input type="checkbox"/> Processo indeferido.				
	_____/_____/_____ Data	_____/_____/_____ Data	_____/_____/_____ Data	_____/_____/_____ Responsável

**DECISÃO COLEGIADA**

	2º Exigência	3º Exigência	4º Exigência	5º Exigência
<input type="checkbox"/> Processo em exigência (Vide despacho em folha anexa)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Processo deferido. Publique-se e				
<input type="checkbox"/> Processo indeferido.				
_____/_____/_____ Data	_____/_____/_____ Vogal	_____/_____/_____ Vogal	_____/_____/_____ Vogal	_____/_____/_____ Vogal
	Presidente da _____ Turma			

OBSERVAÇÕES:

**ANEXO V**

---

MINUTA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 463ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.  
Companhia Aberta  
CNPJ n.º 02.773.542/0001-22

## ÍNDICE

1	DEFINIÇÕES .....	3
2	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	16
3	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI .....	18
4	REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI .....	29
5	PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	33
6	FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI .....	34
7	FORMADOR DE MERCADO .....	37
8	ESCRITURAÇÃO .....	38
9	BANCO LIQUIDANTE.....	38
10	VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	38
11	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	44
12	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	48
13	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI.....	49
14	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	57
15	ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI.....	59
16	DESPESAS DA EMISSÃO.....	62
17	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	68
18	PUBLICIDADE.....	71
19	REGISTRO DESTE TERMO .....	72
20	FATORES DE RISCO.....	72
21	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	72
22	NOTIFICAÇÕES .....	75
23	LEI APLICÁVEL E FORO .....	76



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 463ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

como agente fiduciário:

- (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: 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514/97, a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 414 e 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:

"Agência de Classificação de Risco": significa a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência classificadora de risco especializada, por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, n.º 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 01.813.375/0002-14, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos

termos da Cláusula 6.9.1 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 6.9.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o item 13 do Anexo III da Instrução CVM 414;

"Agente Fiduciário": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 13 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 13.5 e seguintes deste Termo;

"ANBIMA": significa a 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 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"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: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa de baixo risco regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

"Assembleia de Titulares dos CRI" ou "Assembleia Geral": significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a KPMG Auditores Independentes, sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative, uma entidade suíça, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre

A, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o n.º 57.755.217/0001-29, 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;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado divulgado em 07 de março de 2022 na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante": significa o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 16.1(vi) abaixo;

"Banco 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, Bela Vista, CEP 01.310-930, inscrita no CNPJ sob n.º 58.160.789/0001-28;

"CCI": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora em [=] de [=] de 2022 nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12.4 abaixo;

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"Circular 1.832": significa a Circular do BACEN n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 15194-3, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A.;

"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 da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda. e a Devedora, em 4 de março de 2022 e seus eventuais aditamentos;

"Controlada": significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

"Controlador": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

"Controle": tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Coordenadores" significam, em conjunto, o Coordenador Líder, o Itaú BBA, o Banco Safra e a XP Investimentos;

"Coordenador Líder" significa o Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0001-26;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado dos CRI; e (iii) as respectivas garantias, 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, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas,

honorários, garantias, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CRI": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª (quadringentésima sexagésima terceira) Série da 1ª (primeira) Emissão da Securitizadora;

"CRI em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; (ii) 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 (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 Gerais;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custos e Despesas Reembolso": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1.2 abaixo;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 23 de abril de 2022;

"Data de Emissão dos CRI": significa o dia 23 de abril de 2022;

"Data de Integralização": significa qualquer data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, item (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;

"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI": tem o significado previsto no item (xiv) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

"Debêntures": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em única série, para colocação privada, da 4ª (quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), no montante de [=] ([=]) debêntures equivalentes ao valor total de R\$[=] ([=] reais);

"Debêntures em Circulação": significam, em conjunto, todas as Debêntures subscritas e

integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer das Controladas de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores;

"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 8.420": significa o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor;

"Decreto 8.426": significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas": tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso I, alínea (a) da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Despesas": significam as despesas previstas na Cláusula 16.1 abaixo;

"Devedora" ou "Companhia": significa a HAVAN S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro, CEP 88353-100, inscrita no CNPJ sob o n.º 79.379.491/0001-83;

"Dia Útil": significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.2 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os Prospectos, (vii) os Pedidos de Reserva, (viii) os demais documentos relativos à emissão e à oferta dos CRI e (ix) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"Efeito Adverso Relevante": significa a ocorrência de um evento que afete adversamente e de forma relevante (i) as operações, os ativos, negócios, a situação financeira, reputacional, econômica ou perspectivas da Devedora e/ou de qualquer Controlada que venha a ser constituída a partir desta data; (ii) a validade ou exequibilidade das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures ou dos demais Documentos da Operação; ou (iii) afete a capacidade da Devedora de cumprir e observar qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

"Emissão": significa a presente emissão de CRI, no valor total de R\$[=] ([=]) na Data de Emissão dos CRI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a Oferta base de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) [foi/não foi] aumentada em razão do exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional, a qual constitui a 463ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora e foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de janeiro de 2022, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"Empreendimentos Destinação" tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Empreendimentos Lastro" tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Empreendimentos Reembolso" tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

"Escritura de Emissão de Debêntures": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 4ª (quarta) Emissão da Havan S.A.*", celebrado em 4 de março de 2022 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado em [=] de [=] de 2022 pelo "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 4ª (quarta) Emissão da Havan S.A.*";

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado em [=] de [=] de 2022 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, e seus eventuais aditamentos;

"Escriturador": significa o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela Escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 16.1 (iv) abaixo;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 14.1 abaixo;

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 16.2 abaixo.

"Instituição Custodiante": significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante dos CRI, na

qual será registrado o presente Termo, nos termos da Cláusula 2.1.8 abaixo, fazendo jus à remuneração prevista no item (iii) da Cláusula 16.1 abaixo;

"Instituições Participantes da Oferta": significam os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais;

"Instrução CVM 400": significa a Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

"Instrução CVM 414": significa a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015;

"Investidores": significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional;

"Investidores Profissionais": significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

"Investidores Qualificados": significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da 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, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;



"Itaú BBA" significa o Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.298.092/0001-30;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"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 9.514/97": significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, 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 de 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 n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, 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 Ambientais e Trabalhistas" significam, em conjunto, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

"Leis Anticorrupção": significam, em conjunto, as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 6.385/76, a Lei n.º 7.492/86, a Lei n.º 8.137/90, a Lei n.º 8.429/92, a Lei n.º 8.666/93 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), a Lei n.º 9.613/98, a Lei n.º 12.529/11, a Lei n.º 12.846/13, o Decreto n.º 8.420/15, o Decreto-Lei n.º 2.848/40, conforme alterados e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aditado, *U.K Bribery Act 2010*, ou qualquer outra lei similar de qualquer jurisdição;

"Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 3.4(i) abaixo;

"MDA": significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, 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;

"Oferta": significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 3.4, item (ii) abaixo;

"Opção de Lote Adicional": significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sendo certo que a Opção de Lote Adicional foi exercida [totalmente/parcialmente] em [=]% ([=] por cento), ou seja, em [=] ([=]) CRI, totalizando o valor total de R\$[=] ([=]);

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que foram ou vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores até o registro da Oferta, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição celebrados com o Coordenador Líder, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"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 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 dos CRI;

"Pedido de Reserva": no âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deve ter realizado a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, foi admitido o recebimento de reservas, a partir da data

indicada no Aviso ao Mercado, para início do período de reserva, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição;

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

"Período de Reserva": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"Pessoas Vinculadas": significam (i) Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas Controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com a Devedora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.

"Prazo de Adesão": tem o significado previsto na Cláusula 3.4, item (iii) abaixo;

"Prazo Máximo de Colocação": tem o significado atribuído na Cláusula 6.6 abaixo;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (viii) abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definiu (i) a taxa final para a Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, para a remuneração das Debêntures (observada a sobretaxa máxima equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano); e (ii) o montante final dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures emitidas, considerando a [não] emissão dos CRI em razão do [não] exercício [total //parcial] da Opção de Lote Adicional;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta;

"Prospectos": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Regime Fiduciário dos CRI": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"Remuneração das Debêntures" significa a Remuneração das Debêntures conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Reorganização Societária Permitida" significa qualquer operação ou série de operações (incluindo, sem limitação, cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Companhia e/ou de qualquer uma de suas Controladas ou qualquer outro tipo de reorganização societária) que não acarrete a alteração de Controle da Companhia e/ou de qualquer uma de suas Controladas.

"Remuneração dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução CVM n.º 30 de 11 de maio de 2021;

"Resolução CVM 44" significa a Resolução CVM n.º 44 de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Sociedade Sob Controle Comum" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade sob controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) comum com tal pessoa;

"Taxa DI" significa as 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>);

"Taxa SELIC" significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"Termo" ou "Termo de Securitização": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" e seus eventuais aditamentos;

"Titulares dos CRI": significam os titulares dos CRI;

"Valor da Integralização das Debêntures": significa o valor de R\$ [=] ([=]), a ser pago pela Emissora à Devedora, pela integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, observados os descontos da Cláusula 11.2 (i) da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 16.2 abaixo.

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 16.2 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 das Debêntures": significa o valor nominal unitário das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Valor Total da Emissão": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$[=] ([=] reais), observado que a quantidade originalmente ofertada equivalente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) [não] foi aumentada em [=]% ([=]) mediante o exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional, isto é, em [=] ([=]) CRI; e

"XP Investimentos" 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, 30º andar, CEP 04.543-010, 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, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (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 terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

## 2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.
- 2.1.1 O Valor Total da Emissão será de R\$[=] ([=] reais) na Data de Emissão, observado que [não foi/foi] exercida [totalmente/parcialmente] a Opção de Lote Adicional.
- 2.1.2 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.3 A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorreu anteriormente à Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.4 Considerando o disposto na Cláusula 2.1.3 acima, a emissão dos CRI foi precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora foram observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

- 2.1.5 Para fins do artigo 8º da Lei 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.6 Os Créditos Imobiliários representados pela 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 item 2, do Anexo III, da Instrução CVM 414, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.7 Uma via original, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04.
- 2.1.8 O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04. Uma vez devidamente registrado este Termo, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo.
- 2.1.9 A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures pela subscrição e integralização das Debêntures.
- 2.1.10 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até às 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).
- 2.1.11 Para fins do artigo 23 da Lei 10.931/04, a CCI, emitida pela Securitizadora, conta com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam na Escritura de Emissão de CCI:
- (i) Credor: a Securitizadora;
  - (ii) Devedor: a Devedora;
  - (iii) Valor: equivalente ao Valor Total da Emissão, qual seja, R\$ [=] ([=]);
  - (iv) Número e Série da CCI: Número 001, Série HVN;

- (v) Prazo e data de vencimento: 1.826 (um mil, oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 23 de abril de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) Atualização monetária: não há;
- (vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures;
- (viii) Pagamento do principal: 1 (uma) parcela, devida na data de vencimento das Debêntures;
- (ix) Pagamento de juros: será pago a partir da data de emissão, nas datas de pagamento constantes da Escritura de Emissão de CCI;
- (x) Encargos moratórios: 2% (dois por cento);
- (xi) Juros de mora: 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento;
- (xii) Garantia real imobiliária: não há; e
- (xiii) Instituição Custodiante: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### 3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

#### 3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora.* A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas por deliberação do conselho de administração da Emissora, realizada em 11 de janeiro de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP, em 19 de janeiro de 2022, sob o n.º 32.232/22-6, e foi publicada no jornal "Valor Econômico", em 3 de fevereiro de 2022, 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 por Ações.

3.1.2 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído



pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Número de Séries e Emissão dos CRI: a presente Emissão corresponde a 463ª (quadringentésima sexagésima terceira) série da 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R\$[=] ([=] reais) na Data de Emissão, observado que [não foi/foi] exercida [totalmente/parcialmente] a Opção de Lote Adicional;
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos [=] ([=]) CRI, observado que [não] foi exercida [total/parcialmente] a Opção de Lote Adicional;
- (iv) Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (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 dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (vii) Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI: os CRI farão jus à Remuneração calculada e paga nos termos das Cláusula 4.1 e 4.2 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"). Caso ocorra a integralização dos CRI, em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI, observado o disposto no item (ix) abaixo. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI;
- (ix) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço 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 do respectivo Pedido de Reserva dos CRI; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão

subscritos e integralizados preferencialmente em uma única data, na primeira Data de Integralização. Caso ocorra a integralização dos CRI, em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI e determinado pelos Coordenadores, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI na Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição;

- (x) Amortização Programada dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado total dos CRI, , nos termos previstos neste Termo, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 1 (uma) parcela, na Data de Vencimento dos CRI, no valor corresponde a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (xi) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado na forma dos artigos 9º e 10º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (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 distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado de operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (xiii) Data de Emissão dos CRI: 23 de abril de 2022;
- (xiv) Prazo e Data de Vencimento: os CRI têm prazo de vencimento de 1.830 (mil oitocentos e trinta) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 27 de abril de 2027 ("Data de Vencimento CRI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, previstas neste Termo de Securitização;
- (xv) Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;
- (xvi) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de

Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) 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 (c) multa moratória de natureza não indenizatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios");

- (xvii) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (a) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome do respectivo titular dos CRI; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;
- (xviii) Locais 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 dos CRI, 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 no disposto no item (xx) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo 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 (xvi) 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, respeitado o intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes

aos CRI, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação mencionada, com exceção do vencimento que não observará o prazo mínimo supracitado;

- (xxi) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxii) Ordem de Alocação dos 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 dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) Despesas, que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização; (b) recomposição do Fundo de Despesas, caso os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas e não tenha sido recomposto pela Devedora, na forma prevista neste Termo de Securitização, (c) eventuais Encargos Moratórios; (d) Remuneração dos CRI; e (e) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (xxiii) Garantias: não há;
- (xxiv) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxv) Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIB19;
- (xxvi) Classificação de Risco dos CRI: a Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar "AA(exp)sf(bra)" aos CRI, conforme relatório publicado em 07 de março de 2022. A classificação de risco dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o item 13 do Anexo III da Instrução CVM 414. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do "Código ANBIMA para Ofertas

*Públicas*" em vigor nesta data. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página [www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com). Neste website, acessar "Emissões", e no campo de busca, digitar "463". Selecionar a operação de código CRI.1.CIA.463, e aba "Downloads" selecionar o respectivo relatório.

(xxvii) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Imóveis Lastro listados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

(xxviii) Os Imóveis Lastro objeto do crédito têm "habite-se"? Conforme tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

(xxix) Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? Conforme tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

3.2 Destinação dos Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.2.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja, 27 de abril de 2027, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos, o que ocorrer primeiro, para (i) pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VIII deste Termo ("Empreendimentos Destinação"); e (ii) reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora, anteriormente à emissão dos CRI, desde 09 de junho de 2020 até 23 de fevereiro de 2022, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na tabela 2 do Anexo VIII deste Termo ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo VIII deste Termo, respectivamente.

- 3.2.1.1 Os Empreendimentos Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Reembolso ("Custos e Despesas Reembolso") encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme tabela 3.2 constante no Anexo VIII deste Termo; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI.
- 3.2.1.2 Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto tabela 2 constante no Anexo VIII deste Termo, bem como os gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes aos Empreendimentos Destinação não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto na tabela 1 do Anexo VIII deste Termo. Ademais, a Emissora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo XI deste Termo, certificando que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.
- 3.2.1.3 Os recursos serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do Anexo VIII deste Termo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do Anexo VIII deste Termo, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Destinação), independentemente da anuência prévia da Securitizadora, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser seguida de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação, o qual, as Partes se comprometem a celebrar.
- 3.2.1.4 Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 do Anexo VIII deste Termo, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI e (ii) não

implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

3.2.1.5 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo VIII deste Termo, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 15.4 abaixo. Caso proposta pela Companhia, tal inserção somente **não** será aprovada se titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Destinação apresentada pela Companhia. Caso a referida Assembleia Geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Companhia para inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será implementada.

3.2.1.6 A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 3.2.1.5 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Companhia nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia geral de titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Destinação ou a referida Assembleia Geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Companhia será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia geral 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 de recursos em questão.

3.2.2 A Devedora (i) encaminhará para a Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada semestre social, a contar da Data de Emissão até a data de vencimento das Debêntures ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento das

Debêntures, relatório no formato constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures 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 ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios").

- 3.2.3 O Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.
- 3.2.4 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.2.2 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nestes, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.
- 3.2.5 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.
- 3.2.6 O Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, poderá, até 1 (uma) vez a cada semestre, indicar terceiros, mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Devedora, para visitar os Empreendimentos Destinação durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios de Verificação e demais documentos previstos na Cláusula 3.2.2 acima apresentados.
- 3.2.7 A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios não contratuais) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da comprovada utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.



3.2.8 Sempre que solicitado por escrito por autoridades para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário os documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas acima.

3.3 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 dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados 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.

3.4 Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 24 (vinte e quatro) meses contatos a partir da Data de Emissão, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures"):

- (i) a Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação ao Agente Fiduciário e à Emissora ("Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures estabelecidos na Cláusula 7.19, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) caso a Emissora receba a Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos na Cláusula 7.19, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI ("Comunicado de Resgate Antecipado"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI"), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador;
- (iii) o Comunicado de Resgate Antecipado deverá (a) conter os termos e condições da Oferta Facultativa 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 dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 20 (vinte) dias 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 dos CRI;
- (iv) após o encerramento do Prazo de Adesão a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e, conforme previsto na Cláusula 7.19, item (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, dentro do prazo previsto no referido dispositivo, confirmar ao Agente Fiduciário e à Emissora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Notificação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures;
- (v) caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado das Debêntures correspondentes aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, 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 Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, na data do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos 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 independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia;

- (vi) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e conseqüentemente em relação a cada um dos CRI, que forem considerados como tendo aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Debêntures que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures aplicável, e conseqüentemente, da Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido ao Debenturista, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo;
- (vii) a Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI; e
- (viii) os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

#### 4 REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

- 4.1 Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI acrescido de um *spread* de [=]% ([=]) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").
- 4.2 A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

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

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = número inteiro que representa o total de taxas DI *over* consideradas;

k = número de Taxas DI utilizadas, variando de 1 até "n", sendo k um número inteiro";

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com arredondamento de 8 (oito) casas decimais, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada conforme fórmula:

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

onde:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = [=] ([=]); e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para efeito de cálculo da  $DI_k$ , sempre será utilizada, a Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis (ou, no caso de deixar de ser divulgada em tal Dia Útil, a Taxa DI válida) de defasagem em relação à Data de Pagamento de Remuneração (exemplificativamente, no dia 12 (doze) será considerada a Taxa DI divulgada ao final do dia 9 (nove), pressupondo-se que os dias 12 (doze), 11 (onze), 10 (dez) e 9 (nove) são Dias Úteis).

Observações:

O fator resultante da expressão  $(1 + TDik)$  será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDik)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

As Taxas DI deverão ser utilizadas considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

4.3 Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação mencionada, com exceção do vencimento que não observará o prazo mínimo supracitado.

4.4 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento da Remuneração ocorrerá conforme tabela

constante do Anexo III, sendo o primeiro pagamento em 25 de maio de 2022 (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

4.5 Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDI<sub>k</sub>" 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 Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.5.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, a Taxa SELIC. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa SELIC às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora ou Agente Fiduciário deverão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC ou da data da extinção e/ou proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou dos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e para os CRI.

4.5.2. Caso a Taxa SELIC ou a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será realizada, e a Taxa SELIC ou a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua respectiva divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, conforme o caso.

- 4.5.3. Caso, na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento e resgate dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 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 previstos neste Termo, será utilizado, para apuração da Taxa SELIC, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente.
- 4.5.4. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão comunicar a B3 sobre o resgate antecipado das Debêntures e resgate dos CRI nos termos da Cláusula 4.5.3 acima, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da realização do referido resgate.
- 4.6 Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos. Caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos da Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a alteração tributária que ensejar a possibilidade de resgate antecipado e com comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o resgate, informando (a) a data em que o pagamento do preço de resgate das Debêntures será realizado; (b) descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e (c) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures. Na hipótese acima prevista, mediante o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do resgate das Debêntures acima previsto, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, com o consequente cancelamento dos CRI, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio. Enquanto não for realizado o resgate das Debêntures pela Devedora, a Devedora continuará arcando com os tributos incidentes (*gross up*) nos termos da Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão de Debêntures.4.6.1. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência encaminhada pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, da realização do resgate de que trata a Cláusula 4.6 acima, com no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

## 5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na respectiva 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 Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos 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.

## 6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação para o valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo certo que os CRI emitidos em razão do exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional, correspondente a [R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)], serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

6.2 A garantia firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores sobre a totalidade do volume da Oferta base, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), equivalente a 500.000 (quinhentos mil) CRI, e será prestada pelos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição.

6.2.1 A distribuição pública dos CRI oriundos de exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional, no montante de [=] ([=]) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

6.2.2 O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

6.2.3 Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso a Garantia Firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores, no montante estipulado no



Contrato de Distribuição, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, sendo certo que a revenda somente ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

- 6.3 O Público Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.
- 6.4 A Oferta terá início a partir da (i) obtenção de registro da Oferta perante a CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta ao público, devidamente aprovado pela CVM.
- 6.4.1 Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.
- 6.5 Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
- 6.6 O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").
- 6.6.1 A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3.
- 6.6.2 Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, com o recebimento de reservas e sem a fixação de lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.
- 6.6.3 Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como [não] foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados (sem considerar os CRI objeto do exercício da Opção de Lote Adicional) [não] foi permitida a colocação de CRI perante Investidores da Oferta que sejam Pessoas

Vinculadas, sendo que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas foram automaticamente cancelados para fins de alocação, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, observado o disposto abaixo.].

- 6.6.4 [Cumpre esclarecer que, como foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (sem considerar os CRI objeto do exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional) ("Oferta Base"), e consequente cancelamento de intenções de investimento ou Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, (i) as ordens dos Investidores considerados Pessoas Vinculadas foram consideradas para fins da formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e (ii) caso, em virtude do cancelamento das ordens dos Investidores considerados Pessoas Vinculadas, acima previsto, não haja demanda para a taxa apurada e seja necessário o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores, a fim de atingir o valor da Oferta Base, a subscrição e integralização dos CRI pelos Coordenadores será realizada considerando-se a taxa estabelecida como teto pelos Coordenadores prevista para Remuneração dos CRI.]
- 6.6.5 Adicionalmente, cumpre esclarecer que a formação da taxa final de Remuneração dos CRI levou em consideração o montante da Oferta Base dos CRI no valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (ou seja, sem considerar os CRI decorrentes do exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional). Uma vez verificada a taxa de Remuneração dos CRI levando em consideração a Oferta Base, tal taxa é aplicável aos CRI emitidos no âmbito do exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional.
- 6.7 Os Coordenadores realizaram o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, o qual definiu, junto aos Investidores, (i) a taxa final para a Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures (observada a taxa estabelecida como teto pelos Coordenadores); e (ii) o montante final dos CRI e, consequentemente, das Debêntures a serem emitidos, considerando a emissão dos CRI em razão do exercício [parcial /total] da Opção de Lote Adicional.
- 6.7.1. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidiram a fixação da Remuneração dos CRI foram os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (taxa estabelecida como teto pelos Coordenadores) para Remuneração dos CRI no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores puderam indicar, na respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, um percentual mínimo de Remuneração dos CRI, observada a taxa

máxima estabelecida para Remuneração dos CRI; (iii) foram atendidas as intenções de investimento ou Pedidos de Reserva que indicaram a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento ou Pedidos de Reserva que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que foi a taxa fixada no Procedimento de *Bookbuilding*.

- 6.8 Para atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, os Anexos IV, V, e VI ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, respectivamente.
- 6.9 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, de modo a atender o item 13 do Anexo III da Instrução CVM 414, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º, da Instrução CVM 414, e no artigo 31, §3º, da Instrução CVM 480. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, 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, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site ([www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com)), 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.
- 6.9.1 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 Geral: (i) Moody's América Latina Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.295.585/0001-40.
- 6.9.2 A agência de classificação de risco receberá uma remuneração inicial de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais) a ser paga na Data de Integralização dos CRI, e na primeira data de aniversário o valor anual de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e nas datas de aniversário dos anos subsequentes, o valor de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Tais valores serão atualizados anualmente pelo IPC-FIPE, considerando como data-base 14 de dezembro de 2021. Os valores aqui previstos serão pagos líquidos de impostos ou taxas devidas (com gross up, se for o caso).

## 7 FORMADOR DE MERCADO

- 7.1 Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

7.2 Os Coordenadores recomendaram 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.

## 8 ESCRITURAÇÃO

8.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, 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 de 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.

## 9 BANCO LIQUIDANTE

9.1 O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

## 10 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

10.1 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 10.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

10.2 Vencimento Antecipado das Debêntures. A Emissora considerará antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 10.2.1 e 10.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

10.2.1 São Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previstos na Cláusula 7.28.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, e, conseqüentemente dos CRI, os seguintes:

- (i) descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão, desde que não sanada em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu respectivo inadimplemento;
- (ii) provarem-se incorretas, por culpa ou dolo da Companhia ou de qualquer pessoa física ou jurídica a ela vinculada, qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Companhia na Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável;
- (iii) (a) decretação de falência da Companhia e/ou de suas Controladas por juiz competente; (b) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por suas Controladas; (c) pedido de falência da Companhia e/ou de suas Controladas formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou de suas Controladas, independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão por juiz competente; e (e) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de suas Controladas;
- (iv) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, ou do Termo de Securitização, por meio de decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos pela Companhia em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de tal decisão;
- (v) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias de qualquer dos Documentos da Operação e/ou esteja em curso um Evento de Inadimplemento, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) a Companhia dar a destinação dos recursos de forma diversa da descrita nos termos, prazo e forma especificada na Escritura de Emissão;
- (vii) vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Companhia (na qualidade de devedora, garantidora ou coobrigada), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, sendo tal valor automaticamente alterado para R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) atualizados anualmente, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, a partir de 23 de outubro de 2025, desde que a Companhia não possua qualquer instrumento de dívida em vigor com valor inferior em item de vencimento antecipado equivalente a este item (vii);

- (viii) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou Controladas;
  - (ix) transformação da Companhia de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
  - (x) se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia e/ou de suas Controladas;
  - (xi) qualquer operação ou série de operações (incluindo, sem limitação, cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Companhia e/ou Controladas ou qualquer outro tipo de reorganização societária) que acarrete a alteração do Controle da Companhia e/ou de suas Controladas;
  - (xii) redução do capital social da Companhia, na forma do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, sem anuência prévia e por escrito da Debenturista, conforme deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRI convocada especialmente para este fim, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização, exceto se (a) comprovadamente para fins de absorção de prejuízos, ou (b) for uma redução de capital decorrente de transferência de ativos para qualquer Controlada da Companhia;
  - (xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto (a) se previamente autorizado na Escritura de Emissão ou pela Debenturista conforme deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização; ou (b) se resultante de uma Reorganização Societária Permitida nos termos da Escritura de Emissão;
  - (xiv) qualquer ato visando anular ou qualquer questionamento, judicial ou extrajudicial, iniciado pela Companhia e/ou por seu Controlador direto e/ou por qualquer uma de suas Controladas sobre a validade e/ou a exequibilidade da Escritura de Emissão ou do Termo de Securitização; e
  - (xv) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade de disposições da Escritura de Emissão, do Termo de Securitização e/ou dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI.
- 10.2.2 São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previstos na Cláusula 7.28.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e, conseqüentemente dos CRI os seguintes:

- (i) descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão não sanada em até 15 (quinze) dias contados do referido descumprimento;
- (ii) inadimplemento, pela Companhia, de qualquer dívida ou obrigação da Companhia que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura estabelecido no respectivo documento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- (iii) descumprimento, pela Companhia, de decisão arbitral definitiva ou decisão judicial não sujeita a recurso com efeito suspensivo, que condene a Companhia ao pagamento de valor, individual ou agregado, superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou o seu equivalente em outras moedas;
- (iv) venda, alienação e/ou transferência e/ou promessa de transferência de ativos fixos e permanentes de propriedade da Companhia cujo valor seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), sendo este percentual calculado cumulativamente durante todo o período de vigência das Debêntures, dos ativos fixos e ativos permanentes, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Companhia, exceto pela alienação de bens obsoletos para aquisição de outros mais novos;
- (v) caso a Companhia deixe de ter auditadas suas demonstrações financeiras por qualquer dos seguintes auditores independentes: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S/S, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes ou KPMG Auditores Independentes, ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária;
- (vi) alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração de sua atividade principal;
- (vii) protestos por falta de pagamento de títulos contra a Companhia, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI pela Companhia que (a) o protesto foi cancelado; (b) foram prestadas pela Companhia garantias em juízo, devidamente aceitas pelo poder judiciário;

- (viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda, pela Companhia, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de bens ou ativos que possa causar um Efeito Adverso Relevante para a Companhia;
- (ix) descumprimento pela Companhia e/ou por suas Controladas da legislação ou regulamentação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho escravo e/ou crime relacionado ao incentivo à prostituição;
- (x) violação pela Companhia e/ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos diretores e conselheiros, no exercício de suas funções em favor da Companhia e/ou da Controlada em questão, conforme o caso, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção;
- (xi) exceto pelo previsto no item (ix) acima, violação pela Companhia e/ou suas Controladas, bem como por seus respectivos diretores e conselheiros, no exercício de suas funções em favor da Companhia e/ou da Controlada em questão, conforme o caso, de qualquer dispositivo das Leis Ambientais e Trabalhistas e que implique em um Efeito Adverso Relevante para a Companhia;
- (xii) provarem-se incorretas, independentemente de culpa ou dolo da Companhia ou de qualquer pessoa física ou jurídica a ela vinculada, qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Companhia nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável; ou
- (xiii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que possam implicar em um Efeito Adverso Relevante para a Companhia.

10.2.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 10.2.1 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

10.2.4 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 10.2.2 acima, a Emissora convocará assembleia de titulares dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, para deliberar acerca da **não** declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o quórum previsto na cláusula 15.9, (i) abaixo. A Emissora, na qualidade de Debenturista,



deverá deliberar por sempre seguir a orientação determinada pelos titulares de CRI, nos termos da Cláusula 9.1.1 da Escritura de Emissão das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral de titulares de CRI, a não manifestação dos Titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Emissora, na qualidade de Debenturista, deverá se manifestar a favor do vencimento antecipado das Debêntures.

10.2.5 Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 7.28 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo.

10.2.5.1 Caso: (i) os CRI estejam custodiadas eletronicamente na B3, o resgate deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pela B3, mediante comunicação da Emissora à B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização; ou (ii) os CRI não estejam custodiadas eletronicamente na B3, o resgate deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pelo Escriturador e Banco Liquidante, mediante depósito em contas correntes indicadas pela Emissora, a ser realizado pelo Banco Liquidante.

10.2.6 A Devedora obrigou-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência de qualquer um dos eventos de inadimplemento previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (observados os respectivos prazos de cura, se houver). O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário ou a Emissora, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar assembleia geral de debenturistas para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Vencimento Automático.

10.2.7 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

## 11 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1 *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.

11.1.1 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano.

11.2 *Relatório Mensal:* A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI.

11.3 O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de Emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;
- (iv) data de vencimento final dos CRI;
- (v) valor recebido da Devedora; e
- (vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

11.4 *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais:* Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

11.5 *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas:* A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de

## Securitização.

- 11.5.1 A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.
- 11.6 *Fornecimento de Informações Relativas à CCI:* A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.
- 11.6.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, 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, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos 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.
- 11.6.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário 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 11.6.3 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.
- 11.6.3 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; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

11.6.4 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 matéria, isentando o Agente Fiduciário 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.

11.7 A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) 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;
- (vi) 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;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições com força de título executivo extrajudicial

nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

- (ix) inexistiu qualquer condenação na esfera administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção;
- (x) (i) não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente; e (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;
- (xi) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xiii) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas afiliadas (i) usou os seus recursos e/ou de suas controladas e coligadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) violou 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, à Lei 12.846;
- (xiv) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis;
- (xv) contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis, entre outros ativos e direitos vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, se aplicável;
- (xvi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam a Oferta;
- (xvii) analisou e divulgou, na forma do Anexo VII eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e

- (xviii) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.
- 11.8 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.
- 12 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO
- 12.1 Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo X deste Termo de Securitização.
- 12.2 Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- 12.2.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514/97.
- 12.3 Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, 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.
- 12.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.
- 12.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:
- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, assinada digitalmente, será realizada pela Instituição Custodiante;

- (ii) a guarda e conservação, em vias digitais, 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, 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 valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.
- 12.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- 12.6 A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.
- 12.7 Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.
- 12.8 Os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado: (i) responderão pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização.
- 13 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI
- 13.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, 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.
- 13.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:
- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de

sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

- (ii) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização;
- (iv) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (v) aceitar integralmente o presente Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte, todas as suas cláusulas e condições;
- (vi) não ter qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- (vii) estar ciente da Circular 1.832 do Banco Central do Brasil;
- (viii) nos termos da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo IX deste Termo;
- (ix) que recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e aos Coordenadores;
- (x) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e os Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;
- (xi) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (xii) que este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo



com os seus termos e condições;

- (xiii) a celebração deste Termo e dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xiv) que verificou a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento; e
- (xv) a(s) pessoa(s) que o representa na assinatura deste Termo tem poderes bastantes para tanto.

13.3 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 o Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral 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) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativa às garantias, se houver, e a consistência da demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (x) 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 o domicílio da Devedora e da Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xii) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) divulgar em sua rede nacional de computadores em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimos estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xiv) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvi) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI prevista neste Termo e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência do inadimplemento;

- (xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade da CCI, nos termos da Resolução CVM 17;
  - (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre a CCI, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;
  - (xix) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa de eventuais garantias reais nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
  - (xx) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*; e
  - (xxi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Resolução CVM 17.
- 13.3.1 Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário 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, à luz de sua precípua função de "*gatekeeper*", também no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 3.2.3 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.
- 13.3.2 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 dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.
- 13.3.3 Adicionalmente, o Agente Fiduciário será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.2.4 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.

- 13.3.4 Os resultados da verificação prevista nos itens (xvii) e (xviii) da Cláusula 13.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiii) da Cláusula 13.3 acima.
- 13.4 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio dos Srs. Eugênia Souza / Marcio Teixeira, no endereço Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, no telefone (11) 3030-7177 e no correio eletrônico: [agentefiduciario@vortx.com.br](mailto:agentefiduciario@vortx.com.br); [pu@vortx.com.br](mailto:pu@vortx.com.br) (para fins de precificação de ativos). Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 13.12 abaixo.
- 13.5 O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, (i) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas uma parcela de implantação no valor de R\$112.000,00 (cento e doze mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$18.000,00 (dezoito 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. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de *abort fee*, até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.
- 13.5.1 A remuneração definida na Cláusula 13.5 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*.
- 13.5.2 Os valores indicados na Cláusula 13.5 acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.
- 13.5.3 A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, 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, sempre que possível, prévia aprovação da Devedora, 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, revalidação de laudos de avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (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 dos CRI.

- 13.5.4 A remuneração definida na Cláusula 13.5 acima, também não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.
- 13.5.5 O ressarcimento a que se refere às Cláusulas 13.5.3 e 13.5.4 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- 13.5.6 O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora.
- 13.5.7 No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

- 13.5.8 Todas as parcelas dos honorários do Agente Fiduciário poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, à Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36, sendo mantidas as alíquotas tributárias previstas na proposta de prestação de serviços.
- 13.5.9 A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata temporis*, se necessário.
- 13.5.10 Todas as despesas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora, e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pela Emissora incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.
- 13.6 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.
- 13.6.1 No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.
- 13.6.2 Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares

de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

- 13.7 A Assembleia Geral 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 dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.
- 13.8 Se a convocação da referida Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
- 13.9 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:
- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
  - (ii) por deliberação em Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos 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 Titulares dos CRI em Circulação; ou
  - (iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.3 acima.
- 13.10 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.
- 13.11 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na Instituição Custodiante.
- 13.12 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data.
- 14 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO
- 14.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;
  - (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
  - (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência da Emissora;
  - (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 10 (dez) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
  - (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados;
  - (vii) caso provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
  - (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
  - (ix) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.
- 14.2 Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 15 abaixo e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.
- 14.3 A Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova



securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

- 14.4 Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos 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 dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.
- 14.5 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 14.
- 14.6 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14.1 acima.

## 15 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

- 15.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. A Assembleia Geral Poderá ser convocada:
- (i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
  - (ii) pela Emissora;
  - (iii) pela CVM; ou
  - (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

- 15.2 Deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.
- 15.2.1 A Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 15.2 acima, deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 15.4 abaixo.
- 15.2.2 Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.
- 15.2.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.
- 15.3 Aplicar-se-á à Assembleia Geral o disposto na Lei 9.514 e, em caso de omissão deste Termo de Securitização, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 15.4 Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 21 (vinte e um) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 15.1 acima. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

- 15.5 Cada CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 15.6 A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 15.7 O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 15.8 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
- (i) ao representante da Emissora;
  - (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou
  - (iii) à pessoa designada pela CVM.
- 15.9 Quóruns de Deliberação. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação em primeira convocação ou pela maioria dos presentes na Assembleia Geral em segunda convocação, desde que os presentes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:
- (i) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá de aprovação de no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Para fins de clareza, a não instalação ou a não realização da assembleia geral de titulares de CRI bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI;

- (ii) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) dependerá de aprovação de, no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Para fins de clareza, a não instalação ou a não realização da assembleia geral de titulares de CRI, bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente a não aprovação do *waiver*; e
  - (iii) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.
- 15.10 As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Gerais, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.
- 15.11 Os Titulares de CRI podem votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observado o procedimento previsto nesta Cláusula 15.
- 15.12 A Assembleia Geral poderá ser realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, nos termos da Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

## 16 DESPESAS DA EMISSÃO

- 16.1 Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): (i) os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo XII serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 16.2 abaixo:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

- (a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquido de tributos, atualizadas mensalmente, pela variação positiva 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 ser paga à Securitizadora na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;
  - (b) pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), líquido de tributos, a ser paga à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, na data de subscrição e integralização dos CRI;
  - (c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos;
- (a) *Registro e Implantação da CCI.* Será devido o pagamento único no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia da CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e
  - (b) *Custódia da CCI.* Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo devidas no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação 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, calculada pro rata die, se necessário;

- (iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
- (a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas uma parcela de implantação no valor de R\$112.000,00 (cento e doze mil), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e;
  - (b) parcelas anuais no valor de R\$18.000,00 (dezoito 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. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de *abort fee*, até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
  - (c) os valores indicados na alínea (a) e (b) acima e nas alíneas (a) e (b) do item (iii) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento; e
  - (d) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI e da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Companhia, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia, 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, revalidação de laudos de avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Companhia) com recursos do patrimônio separado do CRI se houver recursos no patrimônio separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Companhia ou, em caso de inadimplência da Companhia, pelos titulares dos CRI.

- (iv) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:
  - (a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Companhia, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Companhia, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), a serem pagas na data de subscrição e integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o IGP-M e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei;
  - (b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (v) a agência de classificação de risco receberá uma remuneração inicial de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais) a ser paga na Data de Integralização dos CRI, e na primeira data de aniversário o valor anual de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e nas datas de aniversário dos anos subsequentes, o valor de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Tais valores serão atualizados anualmente pelo IPC-FIPE, considerando como data-base 14 de dezembro de 2021. Os valores aqui previstos serão pagos líquidos de impostos ou taxas devidas (com *gross up*, se for o caso);
- (vi) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem o Banco Liquidante e o Escriturador receberão R\$400,00 (quatrocentos reais) mensais 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.

- (vii) despesas com registro desta Escritura de Emissão na JUCESC, bem como dos eventuais aditamentos;
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do patrimônio separado dos CRI;
- (x) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos à CCI e aos CRI;
- (xi) custos relacionados a qualquer realização de assembleia geral realizada nos termos dos Documentos da Operação; e
- (xii) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração dos patrimônios separados dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (A) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (B) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (C) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

16.2. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, 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 de R\$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor



Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

- 16.2.1. 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.
- 16.2.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos deste Termo de Securitização, a Devedora deverá em até 10 (dez) 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 necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado. A Securitizadora deverá verificar o valor existente no Fundo de Despesas todo dia 15 (quinze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente posterior.
- 16.2.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.2 acima, 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 Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora nos termos da Cláusula 16.2.4 abaixo.
- 16.2.4. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 16.2.3 acima, sejam pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes
- 16.2.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 abaixo, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 abaixo, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

- 16.2.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.2.4 acima, na hipótese da Cláusula 16.2.5 acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula 15 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 16.2.6 serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.
- 16.2.7. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.
- 16.3. 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).
- 16.4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado, sendo certo que a Debenturista, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envia seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.
- 16.5. Na hipótese de a data de vencimento das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.
- 16.5.1. A remuneração pela administração do Patrimônio Separado devida à Emissora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

17 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

#### 17.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e

distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/1988, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/2021, de: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532). 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 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. 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 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

## 17.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRA são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

### 17.3 IOF

#### IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. 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. 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).

## 18 PUBLICIDADE

- 18.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal "Valor Econômico" – ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.
- 18.2 As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

18.3 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos 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", bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

## 19 REGISTRO

19.1 Nos termos do artigo 7º, §1º, inciso II, e item 1 do Anexo III, ambos da Instrução CVM 414, o presente Termo, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

## 20 FATORES DE RISCO

20.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

## 21 DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1 Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

21.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo 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.

21.3 As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo 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.

21.4 A Emissora consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca e concorda com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

21.5 Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer

inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

- 21.6 O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 21.7 Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 21.9.1 abaixo.
- 21.8 Caso qualquer das disposições deste Termo 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.
- 21.9 Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, observado o disposto na Cláusula 15 acima.
- 21.9.1 Fica desde já dispensada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.
- 21.10 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.

- 21.11 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.
- 21.11.1 Observado o disposto na Cláusula 21.11 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 Geral de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.
- 21.12 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 dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário 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.
- 21.13 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) 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; (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.
- 21.14 O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) 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; (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.

## 22 NOTIFICAÇÕES

22.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

(i) se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.  
Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa,  
CEP 01455-000, São Paulo – SP  
At.: Flávia Palacios  
Fax: (11) 3127-2700  
Tel.: (11) 3127-2700  
Correio eletrônico: [gestão@opeacapital.com](mailto:gestão@opeacapital.com) / [juridico@opeacapital.com](mailto:juridico@opeacapital.com)  
Página na rede mundial de computadores: <https://opeacapital.com>

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar Pinheiros  
CEP 05425-020, São Paulo - SP  
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira  
Telefone: (11) 3030-7177  
Correio Eletrônico: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos)  
Página na rede mundial de computadores: <https://vortex.com.br>

22.2 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. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

22.3 As Partes assinam este Termo 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.

22.3.1 Este Termo 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.

22.4 Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

## 23 LEI APLICÁVEL E FORO

23.1 Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

23.2 Foro: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Securitização na forma prevista na Cláusula 22.3, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*Página de assinaturas 1/1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:  
CPF:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:  
CPF:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º:  
CPF/ME n.º:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º:  
CPF/ME n.º:

## ANEXO I

### DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento ao item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

1. Valor Total: O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$ [=] ([=]) na Data de Emissão das Debêntures;
2. Quantidade: [=] ([=]) Debêntures.
3. Data de Emissão das Debêntures: 23 de abril de 2022;
4. Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Debêntures;
5. Devedora: Havan S.A.;
6. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vigência de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 23 de abril de 2027;
7. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um *spread* de [=]% ([=]) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração");
8. Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento constantes no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.
9. Amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 1 (uma) parcela, na Data de Vencimento dos CRI.
10. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Empreendimentos Lastro listados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do

Registro de Imóveis;

11. Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se": conforme tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização; e

12. Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação: conforme tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

## **ANEXO II**

### **DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA**

*[a ser incluída]*

### ANEXO III

#### DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

<b>Data de Pagamento</b>	<b>Pagamento de Juros Remuneratórios</b>	<b>Taxa de Amortização</b>
25/05/2022	Sim	Não
27/06/2022	Sim	Não
27/07/2022	Sim	Não
25/08/2022	Sim	Não
27/09/2022	Sim	Não
26/10/2022	Sim	Não
25/11/2022	Sim	Não
27/12/2022	Sim	Não
25/01/2023	Sim	Não
27/02/2023	Sim	Não
27/03/2023	Sim	Não
26/04/2023	Sim	Não
25/05/2023	Sim	Não
27/06/2023	Sim	Não
26/07/2023	Sim	Não
25/08/2023	Sim	Não
27/09/2023	Sim	Não
25/10/2023	Sim	Não
27/11/2023	Sim	Não
28/12/2023	Sim	Não
25/01/2024	Sim	Não
27/02/2024	Sim	Não
27/03/2024	Sim	Não
25/04/2024	Sim	Não
27/05/2024	Sim	Não
26/06/2024	Sim	Não
25/07/2024	Sim	Não
27/08/2024	Sim	Não
25/09/2024	Sim	Não
25/10/2024	Sim	Não
27/11/2024	Sim	Não
26/12/2024	Sim	Não
27/01/2025	Sim	Não

26/02/2025	Sim	Não
26/03/2025	Sim	Não
25/04/2025	Sim	Não
27/05/2025	Sim	Não
25/06/2025	Sim	Não
25/07/2025	Sim	Não
27/08/2025	Sim	Não
25/09/2025	Sim	Não
27/10/2025	Sim	Não
26/11/2025	Sim	Não
26/12/2025	Sim	Não
27/01/2026	Sim	Não
25/02/2026	Sim	Não
25/03/2026	Sim	Não
27/04/2026	Sim	Não
27/05/2026	Sim	Não
25/06/2026	Sim	Não
27/07/2026	Sim	Não
26/08/2026	Sim	Não
25/09/2026	Sim	Não
27/10/2026	Sim	Não
25/11/2026	Sim	Não
28/12/2026	Sim	Não
27/01/2027	Sim	Não
25/02/2027	Sim	Não
25/03/2027	Sim	Não
27/04/2027	Sim	100,0000%



## ANEXO IV

### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Versão de Assinatura

#### Declaração do Coordenador Líder

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, CEP: 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 30.306.294/0002-26, neste ato representada por seus diretores infra-assinados ("Coordenador Líder" ou "BTG Pactual"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("CRI", "Oferta", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI:

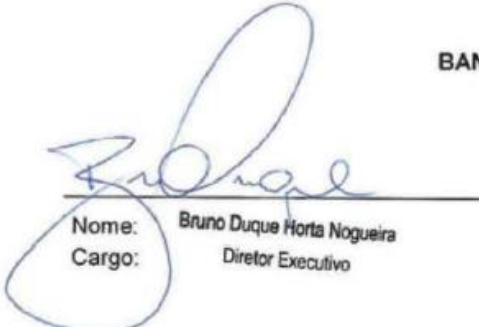
#### CONSIDERANDO QUE:

- (A) **HAVAN S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro, CEP 88353-100, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 79.379.491/0001-83, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("Companhia"), e o Coordenador Líder constituíram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta ("Assessores Legais");
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 29 de novembro de 2021, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");
- (C) foram disponibilizados pela Companhia os documentos considerados, pela Companhia, relevantes para a Oferta;
- (D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados pelos Assessores Legais, em nome do Coordenador Líder, documentos e informações adicionais relativos à Companhia;
- (E) a Companhia confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise dos Coordenadores e de seus Assessores Legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (F) a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio dos seus Assessores Legais.

**DECLARA**, que:

- (i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o agente fiduciário, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterà, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e
- (iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 4 de março de 2022.

  
Nome: Bruno Duque Horta Nogueira  
Cargo: Diretor Executivo

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**  
Coordenador Líder

  
Nome: Guilherme da Costa Poes  
Cargo: Diretor

## ANEXO V

### DECLARAÇÃO DA EMISSORA

Versão de Assinatura

#### Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o n.º 18.406, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), neste ato representada por seus diretores Flávia Palácios Mendonça Bailune e Marcelo Leitão da Silveira, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, CEP: 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, ("Instrução CVM 414"), 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 n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, e do item 4 do anexo III da Instrução CVM 414, 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 15194-3, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o 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 veracidade, consistência, correção e suficiência 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 Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." a ser celebrado entre a Emissora 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, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da HAVAN S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro, CEP 88353-100, inscrita no CNPJ sob o n.º 79.379.491/0001-83, na qualidade de devedora dos Créditos

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Leitão Da Silveira e Flávia Palácios Mendonça Bailune. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldassinaturas.com.br/443> e utilize o código B99D-AC86-FD32-8538.

Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes 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 Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;
- (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 verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 4 de março de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A**

---

Nome: Marcelo Leitão da Silveira  
Cargo: Diretor  
CPF: 021.590.957-70

---

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune  
Cargo: Diretora  
CPF: 052.718.227-37

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Leitao Da Silveira e Flavia Palacios Mendonca Bailune.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B89D-ACB6-FD32-853B.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Leitao Da Silveira e Flavia Palacios Mendonca Bailune.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B89D-ACB6-FD32-853B.



## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/B89D-ACB6-FD32-853B> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: B89D-ACB6-FD32-853B



### Hash do Documento

65F8D04A8CA7DADC86FD70F9AB42727492828D0904B88F9C22AAE4EEA7F9442C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/03/2022 é(são) :

- ☑ Marcelo Leitão da Silveira (Signatário Opea) - 021.590.957-70 em 04/03/2022 16:47 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Marcelo Leitao Da Silveira  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☑ Flávia Palacios Mendonça Bailune (Signatário Opea) - 052.718.227-37 em 04/03/2022 16:34 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Flavia Palacios Mendonca Bailune  
**Tipo:** Certificado Digital



## ANEXO VI

### DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

#### (ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO DA CVM 414)

Versão de Assinatura

#### Declaração do Agente Fiduciário

(item 15 do Anexo III da Instrução da CVM 414)

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 Economia ("CNPJ") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("CRI", "Oferta", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, **DECLARA**, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), 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 verificou, em conjunto com BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, CEP: 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, e com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula os CRI e a Emissão e no prospecto da Oferta.

São Paulo, 4 de março de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

\_\_\_\_\_  
Nome: Vitoria Guimaraes Havir  
Cargo: Procuradora  
CPF: 409.470.118-46

\_\_\_\_\_  
Nome: José Pedro Cardarelli  
Cargo: Procurador  
CPF: 327.106.418-01

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Pedro Cardarelli e Vitoria Guimaraes Havir.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FF5B-CAFC-04A4-3832.



## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/FF5B-CAFC-04A4-3832> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FF5B-CAFC-04A4-3832



### Hash do Documento

0354FA38D3BCCEC679D2F61084DFFAE0CF182A57484DB6E7F2C8BECDAF861762

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/03/2022 é(são) :

- José Pedro Cardarelli (Signatário Vórbx) - 327.106.418-01 em  
04/03/2022 15:03 UTC-03:00  
Nome no certificado: Jose Pedro Cardarelli  
Tipo: Certificado Digital
- Vitoria Gulmaraes Havir (Signatário Vórbx) - 409.470.118-46 em  
04/03/2022 14:35 UTC-03:00  
Tipo: Certificado Digital



## **ANEXO VII**

### **DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

*[a ser incluído]*



## ANEXO VIII

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	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?
164 - SANTA CANDIDA	AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, nº SN, BAIRRO SANTA CANDIDA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82620-300	MATRIC. 86.119 (antigas 85.502 e 17.599;85.503 e 52.040; e 85.324 e 21.264) - REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - SC	Não	Não	Não
175 - MANAUS VIA NORTE	AVENIDA GOVERNADOR JOSE LINDOSO, nº 3120, BAIRRO PARQUE 10 DE NOVEMBRO, CIDADE	MATRIC. 4.609 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não	Não	Não

	MANAUS/AM, CEP 69058-473				
183 - NATAL	AV DAO SILVEIRA, nº 6000, BAIRRO CANDELARIA, CIDADE NATAL/RN, CEP 59066-180	MATRIC. 10.861, 17.856 e 17.855 - 7º OFÍCIO DE NOTAS DE NATAL - RN - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA	Não	Não	Não
185 - PRIMAVERA DO LESTE	RUA RIO DE JANEIRO, nº 1595, BAIRRO CIDADE PRIMAVERA II, CIDADE PRIMAVERA DO LESTE/MT, CEP 78850-000	MATRIC. 31.496 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE - MT	Não	Não	Não
186 - ALTA FLORESTA	AV MARAGOGI, nº SN, BAIRRO, CIDADE ALTA FLORESTA/MT, CEP 78580-000	MATRIC. 35.109 1º SERVIÇOS REGISTRAL DA COMARCA DE ALTA FLORESTA/MT	Não	Não	Não
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	AV PIRAPORINHA, nº 1280, BAIRRO PLANALTO, CIDADE SAO BERNARDO DO CAMPO/SP, CEP 09891-900	MATRIC. 27.513 – 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	Não	Não	Não

190 - REGISTRO	BR 116 KM 448, nº SN, BAIRRO JARDIM DAS PAMEIRAS, CIDADE REGISTRO/SP, CEP 11900-000	MATRIC. 7.952 e 16.616 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE REGISTRO - SP	Não	Não	Não
196 - MACEIO	AV DR DURVAL DE GOIS MONTEIRO, nº SN, BAIRRO JARDIM PETROPOLIS, CIDADE MACEIO/AL, CEP 57080-590	MATRIC. 82.269 - 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MACEIO - AL	Não	Não	Não
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	AV ARQ JOSE HENRIQUES BENTO GONCALVES, nº 3760, BAIRRO MONTE DAS OLIVEIRAS, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69093-149	MATRIC. 15.776 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não	Não	Não
204 - JI-PARANA	BR 364 - AV TRANSCONTINENTAL, nº SN, BAIRRO CENTRO, CIDADE JI-PARANA/RO, CEP 78961-410	MATRIC. 14.683, 14.689 e 14.690 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JI-PARANÁ - RO	Não	Não	Não

207 - FCO BELTRAO	ROD PR-483 AV DUQUE DE CAXIAS, nº SN, BAIRRO AGUA BRANCA, CIDADE FRANCISCO BELTRAO/PR, CEP 85601-190	MATRIC. 10.380 e 7.086 (antiga 4.362) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO BELTRAO - PR	Não	Não	Não
208 - BAGE	ROD BR-293 ESQ AV SANTA TECLA, nº SN, BAIRRO GETULIO VARGAS, CIDADE BAGE/RS, CEP 96413-000	MATRIC. 69.827 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGE - RS	Não	Não	Não
209 - SANTA ROSA	RUA GONCALVES DIAS, nº SN, BAIRRO CENTRAL, CIDADE SANTA ROSA/RS, CEP 98787-468	MATRIC. 43.959, 43.952 e 43.337 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA - RS	Não	Não	Não
210 - FORTALEZA	AV AMERICO BARREIRA, nº SN, BAIRRO JOQUEI CLUBE, CIDADE FORTALEZA/CE, CEP 60440-092	MATRIC. 13.108 E 8.164 - 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORTALEZA - CE	Não	Não	Não

211 - MOSSORO	AV JOAO DA ESCOCIA, nº SN, BAIRRO NOVA BETANIA, CIDADE MOSSORO/RN, CEP 59607-330	MATRIC. 32047 - 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOSSORO - RN	Não	Não	Não
213 - CAMPINA GRANDE	AV. PREFEITO SEVERINO BEZERRA CABRAL, S/N, CATOLÉ, CAMPINA GRANDE/PB, CEP 58410-185	MATRÍCULA 147.481 (antigas 98.815, 98.816 E 114.680) - 1º SERVIÇO NOTORIAL E REGISTRAL DE CAMPINA GRANDE - PB	Não	Não	Não
177 - ESTEIO	Rod. Br 116, 470, Tres Portos, Esteio/RS, CEP 93270-000	MATRÍCULA 36.376 (antiga 25.506) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESTEIO - RS	Não	Não	Não
CAMPOS DOS GOYTACAZES	Rod. BR 101, S/N, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28030-035	MATRÍCULA 10.567 - 12º OFÍCIO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL DE CAMPO DOS GOYTACAZES - RJ	Não	Não	Não
153 - SORRISO	AV IDEMAR RIEDI, nº 7536, BAIRRO LOT VALO,	MATRIC. 39.895- CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT	Não	Sim	Não

	CIDADE SORRISO/MT, CEP 78895-350				
192 - CANOAS	Av. Farroupilha, s/n, Loteamento Estancia Velha, bairro Marechal Rondon, Canoas/RS, CEP 92020-476	MATRÍCULA 165.755 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS	Não	Não	Não
199 - NOVO HAMBURGO	Rod. BR 116, 5501, Operario, Novo Hamburgo/RS, CEP 93352-730	MATRÍCULA 131.121 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO - RS	Não	Não	Não
184 - JOAO PESSOA	RUA DIOGENES CHIANCA, nº SN, BAIRRO AGUA FRIA, CIDADE JOAO PESSOA/PB, CEP 58053-000	MATRIC. 201.497 - 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA ZONA SUL DE JOÃO PESSOA - PB	Não	Não	Não
165 - CANELA	AV DON LUIZ GUANELLA, nº 1201, BAIRRO SAO JOSE, CIDADE CANELA/RS, CEP 95680-992	MATRIC. 23.890 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA - RS	Não	Não	Não

178 - LAJEADO	RUA BENTO ROSA, nº 569, BAIRRO HIDRÁULICA, CIDADE LAJEADO/RS, CEP 95900-218	MATRIC. 1.492 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAJEADO - RS	Não	Não	Não
187 - SÃO LUIS	AV DANIEL DE LA TROUCHE, nº 2, BAIRRO COHAMA, CIDADE SAO LUIZ/MA, CEP 65074-115	MATRIC. 125.994 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUIS - MA	Não	Não	Não
188 - POA ASSIS BRASIL	AV ASSIS BRASIL, nº 11120, BAIRRO SARANDI, CIDADE PORTO ALEGRE/RS, CEP 91010-004	MATRIC. 193.140 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA DE PORTO ALEGRE - RS	Não	Não	Não
169 BALNEARIO PIONEIROS	RUA ANTONIO BITTENCOURT, nº 114, BAIRRO PIONEIROS, CIDADE BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEP 88331- 090	MATRIC. 891 - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Não	Não	Não

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

Empreendimento Reembolso	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?
11 - BOA VISTA	AV PARANÁ, nº 3693, BAIRRO BOA VISTA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82510-000	MATRIC. 26.611 (antiga 375) - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - PR	Não	Sim	Não
22 - CDH BARRA VELHA	ROD BR 101, nº 1019, BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO, CIDADE BARRA VELHA/SC, CEP 88390-000	MATRIC. 25.360, 23.132, 13.459, 17.337, 17.338, 27.068, 6.220, 24.967, 24.968, 24.969, 24.970, 18.056, 17.014, 4.582, 17.334, 16.318 e 23.131. Ação em andamento com Dr. Heleno/Jurídico Havan - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARRA VELHA - SC	Não	Sim	Não



57 - SINOP	RUA DOS MANACÁS, nº 2921, BAIRRO SETOR INDUSTRIAL, CIDADE SINOP/MT, CEP 78557-452	MATRIC. 70.063 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE SINOP - MT	Não	Sim	Não
58 - CUIABA	AV HISTORIADOR RUBENS DE MENDONCA, nº 2555, BAIRRO BOSQUE DA SAÚDE, CIDADE CUIABÁ/MT, CEP 78050-000	MATRIC. 72.809 - SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE CUIABÁ - MT	Não	Sim	Não
59 - RONDONOPOLIS	RUA FERNANDO CORREA DA COSTA, nº SN, BAIRRO VILA AURORA I, CIDADE RONDONOPOLIS/MT, CEP 78740-000	MATRIC. 104.827 - 1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RONDONOPOLIS-MT	Não	Sim	Não
67 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	AV PRES JUSCELINO KUBITSCHECK, nº 1600, BAIRRO MONTE CASTELO, CIDADE SAO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP 12215-380	MATRIC. 149.734 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SAO JOSE DOS CAMPOS - SP	Não	Sim	Não

108 - ACRE	BR 364, nº SN, BAIRRO PORTAL DA AMAZONIA, CIDADE RIO BRANCO/AC, CEP 69915-630	MATRIC. 3.954 - 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DE RIO BRANCO - AC	Não	Sim	Não
122 - FLORIPA NORTE ILHA	ROD ARMANDO CALIL BULOS, nº 170, BAIRRO VARGEM GRANDE, CIDADE FLORIANOPOLIS/SC, CEP 88058-000	MATRIC. 35.504 - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS - SC	Não	Não	Não
124 - GASPAR	RUA ANFILOQUIO NUNES PIRES, nº 3250, BAIRRO BELA VISTA, CIDADE GASPAR/SC, CEP 89110-645	MATRIC. 28.138 e 32.255 (anterior 28.139) - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR - SC	Não	Sim	Não
134 - PASSO FUNDO	AV BRASIL LESTE, nº 2333, BAIRRO PETROPOLIS, CIDADE PASSO FUNDO/RS, CEP 99050-073	MATRIC. 119.867 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO - RS	Não	Sim	Não

137 - PALHOÇA 2	ROD BR 101, nº 4600, BAIRRO PASSA VINTE, CIDADE PALHOCA/SC, CEP 88132-011	MATRIC. 93.749 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALHOCA/SC	Não	Não	Não
139 - MOGI MIRIM	AV PEDRO BOTESI SP 340, nº 2855, BAIRRO JARDIM SCOMPARIM, CIDADE MOGI MIRIM/SP, CEP 13806-635	MATRIC. 105.534 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP	Não	Sim	Não
144 - SÃO FRANCISCO DO SUL	ROD OLIVIO NOBREGA, nº SN, BAIRRO ACARAI, CIDADE SAO FRANCISCO DO SUL/SC, CEP 89240-000	MATRIC. 50.084 - 1 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SAO FRANCISCO DO SUL - SC	Não	Sim	Não
146 - SERTAOZINHO	EST MUN ANTONIO SARTI STZ 137, nº 207, BAIRRO SETOR INDUSTRIAL, CIDADE SERTAOZINHO/SP, CEP 14176-855	MATRIC. 2.744, 3.191, 3.192, 5.362 e 829 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SERTAOZINHO - SP	Não	Sim	Não

147 - JACAREI	AV GETULIO VARGAS, nº 454, BAIRRO JD CALIFORNIA, CIDADE JACAREI/SP, CEP 12305-000	MATRIC. 96.602 (antiga 90.526) - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREI - SP	Não	Não	Não
148 - PELOTAS	AV ZEFERINO COSTA, nº 140, BAIRRO TRES VENDAS, CIDADE PELOTAS/RS, CEP 96070-480	MATRIC. 42945 - REGISTRO DE IMÓVEIS - PELOTAS - RS	Não	Sim	Não
149 - RIO GRANDE	AV ITALIA, nº 1573, BAIRRO VILA MARIA JOSE, CIDADE RIO GRANDE/RS, CEP 96203-000	MATRIC. 8.952 e 16.951 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO GRANDE - RS	Não	Não	Não
150 - SANTA CRUZ DO SUL	ROD BR 471, nº SN, BAIRRO SCHULTZ, CIDADE SANTA CRUZ DO SUL/RS, CEP 96845-545	MATRIC. 104.099 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL - RS	Não	Não	Não

151 - VIAMAO	AV SENADOR SALGADO FILHO, nº 7217, BAIRRO QUERENCIA, CIDADE VIAMAO/RS, CEP 94440-000	MATRIC. 61.840 - SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS DE VIAMAO - RS	Não	Não	Não
152 - SANTA MARIA	AV HELVIO BASSO, nº 1290, BAIRRO MEDIANEIRA, CIDADE SANTA MARIA/RS, CEP 97070-805	MATRIC. 107.802 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA - RS	Não	Sim	Não
153 - SORRISO	AV IDEMAR RIEDI, nº 7536, BAIRRO LOT VALO, CIDADE SORRISO/MT, CEP 78895-350	MATRIC. 39.895 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT	Não	Sim	Não
154 - BELEM	ROD AUGUSTO MONTENEGRO, nº 2216, BAIRRO MANGUEIRAO, CIDADE BELEM/PA, CEP 66640-000	MATRIC. 77GD - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO DE BELEM - PA	Não	Não	Não

156 - ANANINDEUA	BR 316 KM 08, nº 411, BAIRRO CENTRO, CIDADE ANANINDEUA/PA, CEP 67030-007	MATRIC. 52.702 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANANINDEUA, 119 E 411 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANANINDEUA - PA	Não	Sim	Não
157 - ITAPETININGA	RUA DR VIRGILIO DE REZENDE, nº 1767, BAIRRO VILA APARECIDA, CIDADE ITAPETININGA/SP, CEP 18200-046	TRANSCRIÇÃO 9.498 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPETININGA - SP	Não	Não	Não
158 - IJUI	ROD BR285, nº SN, BAIRRO SOL NASCENTE, CIDADE IJUI/RS, CEP 98700-000	MATRIC. 57.462 E 33.670 - REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE IJUI - RS	Não	Não	Não
159 - CAPAO DA CANOA	ROD NELSON GONÇALVES, nº 3200, BAIRRO ZONA NOVA, CIDADE CAPAO DA CANOA/RS, CEP 95555-000	MATRIC. 92.856, 92.857, 92.868, 92.869, 92.870, 92.871, 92.872, 92.896, 92.897, 92.898, 92.899, 92.900, 92.901, 92.902 e 92.903 - OFÍCIO DOS REGISTROS	Não	Não	Não

		PUBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPAO DA CANOA-RS			
161 - BOTUCATU	RUA JOAQUIM LYRA BRANDAO, nº 400, BAIRRO VILA ASSUMPÇÃO, CIDADE BOTUCATU/SP, CEP 18606-070	MATRIC. 40.519 e 40.520 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU - SP	Não	Não	Não
162 - CHAPECO SÃO PEDRO	AV SAO PEDRO E, nº 2242, BAIRRO ENGENHO BRAUN, CIDADE CHAPECO/SC, CEP 89809-440	MATRIC. 92.560 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CHAPECO - SC	Não	Sim	Não
163 - RESENDE	AV DR TACITO VIANA RODRIGUES, nº 590, BAIRRO PARAISO, CIDADE RESENDE/RJ, CEP 27536-025	MATRIC. 18.601 - CARTÓRIO DO 3 OFÍCIO DE RESENDE - RJ	Não	Não	Não

164 - SANTA CANDIDA	AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, nº SN, BAIRRO SANTA CANDIDA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82620-300	MATRIC. 86.119 (antigas 85.502 e 17.599; 85.503 e 52.040; e 85.324 e 21.264) - REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - PR	Não	Não	Não
165 - CANELA	AV DON LUIZ GUANELLA, nº 1201, BAIRRO SAO JOSE, CIDADE CANELA/RS, CEP 95680-992	MATRIC. 23.890 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA - RS	Não	Não	Não
166 - CATANDUVA	AV DEP ORLANDO ZANCANER, nº 2025, BAIRRO JARDIM AMENDOLA, CIDADE CATANDUVA/SP, CEP 15801-120	MATRIC. 2.086 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP	Não	Sim	Não
167 - GRAVATAÍ	RUA OTAVIO SCHEMES, nº 4105, BAIRRO BARNABE, CIDADE	MATRIC. 101.843 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRAVATAI	Não	Não	Não



	GRAVATAI/RS, CEP 94155-000				
168 - SUMARE	RUA CESAR MORANZA, nº 830, BAIRRO VILA SANTA TEREZINHA, CIDADE SUMARE/SP, CEP 13174-405	MATRIC. 133.735 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARE - SP	Não	Sim	Não
169 - BALNEARIO PIONEIROS	RUA ANTONIO BITTENCOURT, nº 114, BAIRRO PIONEIROS, CIDADE BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEP 88331-090	MATRIC. 891 - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Não	Não	Não
170 - TERESINA	AV JOAO XXIII, nº 3575, BAIRRO SANTA ISABEL, CIDADE TERESINA/PI, CEP 64053-010	MATRIC. 41.726 - 2º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE TERESINA - PI	Não	Não	Não
171 - PORTO VELHO 2	RUA BUENOS AIRES, nº 186, BAIRRO NOVA PORTO VELHO, CIDADE	MATRIC. 93.253 - 1º SERVIÇO REGISTRAL DE PORTO VELHO - RO	Não	Sim	Não

	PORTO VELHO/RO, CEP 76820-086				
172 - MONTES CLAROS	AV DULCE SARMENTO, nº 1493, BAIRRO VERA CRUZ, CIDADE MONTES CLAROS/MG, CEP 39400- 802	MATRIC. 55.295 - OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS - MG	Não	Não	Não
173 - GUAIBA	AV NESTOR DE MOURA JARDIM, nº 417, BAIRRO PARQUE 35, CIDADE GUAÍBA/RS, CEP 92705- 200	MATRIC. 59.112 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUAÍBA - RS	Não	Não	Não
174 - ERECHIM	ESTRADA FEDERAL BR 153, nº 999, BAIRRO BELA VISTA, CIDADE ERECHIM/RS, CEP 99704- 190	MATRIC. 11.646 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ERECHIM - RS	Não	Não	Não
178 - LAJEADO	RUA BENTO ROSA, nº 569, BAIRRO HIDRÁULICA,	MATRIC. 1.492 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAJEADO/RS	Não	Não	Não

	CIDADE LAJEADO/RS, CEP 95900-218				
179 - OSASCO	RUA WERNER BATTENFELD, nº 269, BAIRRO PRESIDENTE ALTINO, CIDADE OSASCO/SP, CEP 06210- 170	MATRIC. 27.542 e 31.440 - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO - SP	Não	Não	Não
182 - ARACAJU	AV. PRESIDENTE TANCREDO NEVES, nº 7840, BAIRRO NOVO PARAISO, CIDADE ARACAJU/SE, CEP 49082- 005	MATRIC. 39.895 - CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU - SE	Não	Não	Não
183 - NATAL	AV DAO SILVEIRA, nº 6000, BAIRRO CANDELARIA, CIDADE NATAL/RN, CEP 59066-180	MATRIC. 10.861, 17.856 e 17.855 - 7º OFÍCIO DE NOTAS DE NATAL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA	Não	Não	Não
184 - JOAO PESSOA	RUA DIOGENES CHIANCA, nº SN, BAIRRO	MATRIC. 201.497 - 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIARIO DA	Não	Não	Não

	AGUA FRIA, CIDADE JOAO PESSOA/PB, CEP 58053-000	ZONA SUL DE JOÃO PESSOA - PB			
185 - PRIMAVERA DO LESTE	RUA RIO DE JANEIRO, nº 1595, BAIRRO CIDADE PRIMAVERA II, CIDADE PRIMAVERA DO LESTE/MT, CEP 78850-000	MATRIC. 31496 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE - MT	Não	Não	Não
186 - ALTA FLORESTA	AV MARAGOGI, nº SN, BAIRRO, CIDADE ALTA FLORESTA/MT, CEP 78580-000	MATRIC. 35.109 - 1º SERVIÇO REGISTRAL DA COMARCA DE ALTA FLORESTA/MT	Não	Não	Não
187 - SÃO LUIS	AV DANIEL DE LA TROUCHE, nº 2, BAIRRO COHAMA, CIDADE SAO LUIS/MA, CEP 65074-115	MATRIC. 125994 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO LUIS/MA	Não	Não	Não
188 - POA ASSIS BRASIL	AV ASSIS BRASIL, nº 11120, BAIRRO SARANDI, CIDADE PORTO	MATRIC. 193.140 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4 ZONA DE PORTO ALEGRE – RS	Não	Não	Não

	ALEGRE/RS, CEP 91010-004				
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	AV PIRAPORINHA, nº 1280, BAIRRO PLANALTO, CIDADE SAO BERNARDO DO CAMPO/SP, CEP 09891-900	MATRIC. 27.513 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	Não	Não	Não
190 - REGISTRO	BR 116 KM 448, nº SN, BAIRRO JARDIM DAS PAMEIRAS, CIDADE REGISTRO/SP, CEP 11900-000	MATRIC. 7.952 e 16.616 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE REGISTRO - SP	Não	Não	Não
196 - MACEIO	AV DR DURVAL DE GOIS MONTEIRO, nº SN, BAIRRO JARDIM PETROPOLIS, CIDADE MACEIO/AL, CEP 57080-590	MATRIC. 82.269 - 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MACEIO - AL	Não	Não	Não

198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	AV ARQ JOSE HENRIQUES BENTO GONCALVES, nº 3760, BAIRRO MONTE DAS OLIVEIRAS, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69093-149	MATRIC. 15.776 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não	Não	Não
204 - JI-PARANA	BR 364 - AV TRANSCONTINENTAL, nº SN, BAIRRO CENTRO, CIDADE JI-PARANA/RO, CEP 78961-410	MATRIC. 14.683, 14.689 e 14.690 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JI-PARANÁ - RO	Não	Não	Não
208 - BAGE	ROD BR-293 ESQ AV SANTA TECLA, nº SN, BAIRRO GETULIO VARGAS, CIDADE BAGE/RS, CEP 96413-000	MATRIC. 69827 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAGE - RS	Não	Não	Não
209 - SANTA ROSA	RUA GONCALVES DIAS, nº SN, BAIRRO CENTRAL, CIDADE SANTA ROSA/RS, CEP 98787-468	MATRIC. 43.959, 43.952 e 43.337 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA - RS	Não	Não	Não

212 - CONCORDIA	RUA TRANCREDO DE ALMEIDA NEVES, nº 4455, BAIRRO SAO CRISTOVAO, CIDADE CONCORDIA/SC, CEP 89711-690	MATRIC. 29.736 - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONCÓRDIA - SC	Não	Não	Não
175 - MANAUS VIA NORTE	AVENIDA GOVERNADOR JOSE LINDOSO, nº 3120, BAIRRO PARQUE 10 DE NOVEMBRO, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69058- 473	MATRIC. 4.609 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS	Não	Não	Não
86 - CUIABÁ COXIPÓ	Av. Fernando Correa da Costa, 6383, Parque Ohara, Cuiaba/MT, CEP 78080-300	MATRÍCULA 104.493 - 5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DE CUIABÁ - MT	Sim	Não	Não
177- ESTEIO	Rod. Br 116, 470, Tres Portos, Esteio/RS, CEP 93270-000	MATRÍCULA 36.376 (antiga 25.506) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESTEIO - RS	Não	Não	Não

110 - ITAJAI SÃO JUDAS	Rua Jose Pereira Liberato, 2001, São Judas, Itajai/SC, CEP 88303-400	MATRÍCULA 66.681 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAJAÍ - SC	Sim	Não	Não
136 - BRASILIA	ST SIA TRECHO 14 LOTE 05, s/n, ZONA INDUSTRIAL GUARA - BRASILIA/DF, CEP 71200-140	MATRÍCULA 33.531 - 4º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL	Sim	Não	Não
199 - NOVO HAMBURGO	Rod. BR 116, 5501, Operario, Novo Hamburgo/RS, CEP 93352-730	MATRÍCULA 131.121 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO - RS	Não	Não	Não
71 - BALNEARIO PEDREIRA	AVENIDA DO ESTADO DALMO VIEIRA, 4300, CENTRO, BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEO 88339-055	MATRÍCULAS 129.133, 129.134 E 129.135 (antiga 120.369) - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Sim	Sim	Não
192 - CANOAS	Av. Farroupilha, s/n, Loteamento Estancia Velha, bairro Marechal Rondon, Canoas/RS, CEP 92020-476	MATRÍCULA 165.755 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS	Não	Não	Não



41 - PONTA GROSSA	AV BISPO DOM GERALDO PELLANDA, 100, UVARANAS, PONTA GROSSA/PR, CEP 84025-007	MATRICULAS 34.969, 31.357, 31.355 20.688, 20.687 E 20.444 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA GROSSA - PR 2º OFÍCIO	Sim	Não	Não
53 - SÃO CARLOS	ROD WASHINGTON LUIZ, S/N, KM 230,5, JARDIM MARACANA, SÃO CARLOS/SP, CEO 13571-291	MATRICULA 46.165 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS - SP	Sim	Não	Não
145 - FAZENDA RIO GRANDE	AV NOSSA SENHORA APARECIDA, 155, Santa Terezinha, Fazenda Rio Grande/PR, CEP 83829-018	MATRICULAS 52.166 E 63.302 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR	Sim	Não	Não

**Tabela 3 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro**

3.1. – Empreendimentos Destinação

Empreendimento ou Destinação	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento ou Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento ou Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento ou Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento ou Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento ou Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento ou Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento ou Destinação (*)
164 - SANTA CANDIDA	Construção Loja Nova	16.010.235,53	13.904.772,01	2.105.463,52	N/A	2.105.463,52	2.105.463,52	0,351%

175 - MANAUS VIA NORTE	Construção Loja Nova	11.610.409,68	145.474,21	11.464.935,47	N/A	11.464.935,47	11.464.935,47	1,911%
183 - NATAL	Construção Loja Nova	12.171.130,69	1.898.981,65	10.272.149,04	N/A	10.272.149,04	10.272.149,04	1,712%
185 - PRIMAVERA DO LESTE	Construção Loja Nova	12.875.611,33	4.102.059,52	8.773.551,81	N/A	8.773.551,81	8.773.551,81	1,462%
186 - ALTA FLORESTA	Construção Loja Nova	12.019.928,09	1.426.135,30	10.593.792,79	N/A	10.593.792,79	10.593.792,79	1,766%
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	Construção Loja Nova	15.563.661,16	12.508.228,16	3.055.433,00	N/A	3.055.433,00	3.055.433,00	0,509%
190 - REGISTRO	Construção Loja Nova	13.070.269,93	4.710.803,07	8.359.466,86	N/A	8.359.466,86	8.359.466,86	1,393%
196 - MACEIO	Construção Loja Nova	12.346.641,24	2.447.844,70	9.898.796,54	N/A	9.898.796,54	9.898.796,54	1,650%

198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	Construção Loja Nova	11.601.648,46	118.075,78	11.483.572,68	N/A	11.483.572,68	11.483.572,68	1,914%
204 - JI- PARANA	Construção Loja Nova	14.042.874,59	7.752.368,25	6.290.506,34	N/A	6.290.506,34	6.290.506,34	1,048%
207 - FCO BELTRAO	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%
208 - BAGE	Construção Loja Nova	11.702.356,50	433.013,70	11.269.342,80	N/A	11.269.342,80	11.269.342,80	1,878%
209 - SANTA ROSA	Construção Loja Nova	11.977.223,64	1.292.588,35	10.684.635,29	N/A	10.684.635,29	10.684.635,29	1,781%
210 - FORTALEZA	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%
211 - MOSSORO	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%

213 - CAMPINA GRANDE	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%
177- ESTEIO	Construção Loja Nova	11.589.776,70	80.950,00	11.508.826,70	N/A	11.508.826,70	11.508.826,70	1,918%
Campos dos Goytacazes	Construção Loja Nova	11.563.891,23	-	11.563.891,23	N/A	11.563.891,23	11.563.891,23	1,927%
153 - SORRISO	Ampliação/Reform a	1.908.162,23	547.704,44	1.360.457,79	N/A	1.360.457,79	1.360.457,79	0,227%
192 - CANOAS	Construção Loja Nova	11.569.493,62	17.520,00	11.551.973,62	N/A	11.551.973,62	11.551.973,62	1,925%
199 - NOVO HAMBURGO	Construção Loja Nova	11.585.443,81	67.400,00	11.518.043,81	N/A	11.518.043,81	11.518.043,81	1,920%
184 - JOAO PESSOA	Construção Loja Nova	15.003.801,65	14.173.255,89	830.545,76	N/A	830.545,76	830.545,76	0,138%
165 - CANELA	Construção Loja Nova	13.415.948,00	12.646.134,00	769.814,00	N/A	769.814,00	769.814,00	0,128%

178 - LAJEADO	Construção Loja Nova	15.212.599,49	14.779.686,88	432.912,61	N/A	432.912,61	432.912,61	0,072%
187 - SÃO LUIS	Construção Loja Nova	21.514.115,32	21.269.092,90	245.022,42	N/A	245.022,42	245.022,42	0,041%
188 - POA ASSIS BRASIL	Construção Loja Nova	22.541.628,28	22.342.475,08	199.153,20	N/A	199.153,20	199.153,20	0,033%
169 - BALNEARIO PIONEIROS	Construção Loja Nova	8.638.770,61	8.485.464,03	153.306,58	N/A	153.306,58	153.306,58	0,026%
<b>TOTAL</b>		<b>345.791.186,7 1</b>	<b>145.150.027,92</b>	<b>200.641.158,7 9</b>	<b>N/A</b>	<b>200.641.158,7 9</b>	<b>200.641.158,7 9</b>	<b>33,440%</b>

(\*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Destinação foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, R\$600.000,00 (seiscentos milhões de reais).

### 3.2. – Empreendimentos Reembolso

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Uso dos recursos</b>	<b>Valor de recursos da Emissão a serem alocados (R\$)</b>	<b>Percentual do valor de recursos da Emissão (%) (*)</b>
11 - BOA VISTA	R\$ 354.154,68	R\$ 354.154,68	0,059%
22 - CDH BARRA VELHA	R\$ 25.843.433,33	R\$ 25.843.433,33	4,307%
57 - SINOP	R\$ 3.648.716,68	R\$ 3.648.716,68	0,608%
58 - CUIABA	R\$ 103.878,00	R\$ 103.878,00	0,017%
59 - RONDONOPOLIS	R\$ 1.262.990,18	R\$ 1.262.990,18	0,210%
67 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	R\$ 558.503,94	R\$ 558.503,94	0,093%
108 - ACRE	R\$ 31.550,32	R\$ 31.550,32	0,005%
122 - FLORIPA NORTE ILHA	R\$ 13.399.257,25	R\$ 13.399.257,25	2,233%
124 - GASPAR	R\$ 1.044.177,41	R\$ 1.044.177,41	0,174%
134 - PASSO FUNDO	R\$ 3.800,00	R\$ 3.800,00	0,001%
137 - PALHOÇA 2	R\$ 3.267.038,27	R\$ 3.267.038,27	0,545%
139 - MOGI MIRIM	R\$ 1.111,20	R\$ 1.111,20	0,000%

144 - SÃO FRANCISCO DO SUL	R\$ 115.917,00	R\$ 115.917,00	0,019%
146 - SERTAOZINHO	R\$ 590.526,33	R\$ 590.526,33	0,098%
147 - JACAREI	R\$ 1.758.165,74	R\$ 1.758.165,74	0,293%
148 - PELOTAS	R\$ 1.616.216,76	R\$ 1.616.216,76	0,269%
149 - RIO GRANDE	R\$ 11.309.582,37	R\$ 11.309.582,37	1,885%
150 - SANTA CRUZ DO SUL	R\$ 604.933,12	R\$ 604.933,12	0,101%
151 - VIAMAO	R\$ 616.571,29	R\$ 616.571,29	0,103%
152 - SANTA MARIA	R\$ 1.677.515,25	R\$ 1.677.515,25	0,280%
153 - SORRISO	R\$ 547.704,44	R\$ 547.704,44	0,091%
154 - BELEM	R\$ 13.470.798,78	R\$ 13.470.798,78	2,245%
156 - ANANINDEUA	R\$ 16.435.506,68	R\$ 16.435.506,68	2,739%
157 - ITAPETININGA	R\$ 456.089,53	R\$ 456.089,53	0,076%
158 - IJUI	R\$ 693.258,91	R\$ 693.258,91	0,116%



159 - CAPAO DA CANOA	R\$ 10.670.731,10	R\$ 10.670.731,10	1,778%
161 - BOTUCATU	R\$ 3.096.690,65	R\$ 3.096.690,65	0,516%
162 - CHAPECO SÃO PEDRO	R\$ 211.874,80	R\$ 211.874,80	0,035%
163 - RESENDE	R\$ 13.063.161,77	R\$ 13.063.161,77	2,177%
164 - SANTA CANDIDA	R\$ 13.904.772,01	R\$ 13.904.772,01	2,317%
165 - CANELA	R\$ 12.646.134,00	R\$ 12.646.134,00	2,108%
166 - CATANDUVA	R\$ 5.707.308,88	R\$ 5.707.308,88	0,951%
167 - GRAVATAÍ	R\$ 5.442.960,59	R\$ 5.442.960,59	0,907%
168 - SUMARE	R\$ 790.038,06	R\$ 790.038,06	0,132%
169 - BALNEARIO PIONEIROS	R\$ 8.485.464,03	R\$ 8.485.464,03	1,414%
170 - TERESINA	R\$ 20.709.167,49	R\$ 20.709.167,49	3,452%
171 - PORTO VELHO 2	R\$ 16.855.153,97	R\$ 16.855.153,97	2,809%
172 - MONTES CLAROS	R\$ 19.040.450,85	R\$ 19.040.450,85	3,173%

173 - GUAIBA	R\$ 12.302.243,51	R\$ 12.302.243,51	2,050%
174 - ERECHIM	R\$ 8.077.382,81	R\$ 8.077.382,81	1,346%
178 - LAJEADO	R\$ 14.779.686,88	R\$ 14.779.686,88	2,463%
179 - OSASCO	R\$ 16.519.335,80	R\$ 16.519.335,80	2,753%
182 - ARACAJU	R\$ 13.998.815,45	R\$ 13.998.815,45	2,333%
183 - NATAL	R\$ 1.898.981,65	R\$ 1.898.981,65	0,316%
184 - JOAO PESSOA	R\$ 14.173.255,89	R\$ 14.173.255,89	2,362%
185 - PRIMAVERA DO LESTE	R\$ 4.102.059,52	R\$ 4.102.059,52	0,684%
186 - ALTA FLORESTA	R\$ 1.426.135,30	R\$ 1.426.135,30	0,238%
187 - SÃO LUIS	R\$ 21.269.092,90	R\$ 21.269.092,90	3,545%
188 - POA ASSIS BRASIL	R\$ 22.342.475,08	R\$ 22.342.475,08	3,724%
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	R\$ 12.508.228,16	R\$ 12.508.228,16	2,085%
190 - REGISTRO	R\$ 4.710.803,07	R\$ 4.710.803,07	0,785%

196 - MACEIO	R\$ 2.447.844,70	R\$ 2.447.844,70	0,408%
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	R\$ 118.075,78	R\$ 118.075,78	0,020%
204 - JI-PARANA	R\$ 7.752.368,25	R\$ 7.752.368,25	1,292%
208 - BAGE	R\$ 433.013,70	R\$ 433.013,70	0,072%
209 - SANTA ROSA	R\$ 1.292.588,35	R\$ 1.292.588,35	0,215%
212 - CONCORDIA	R\$ 5.540.921,34	R\$ 5.540.921,34	0,923%
175 - MANAUS VIA NORTE	R\$ 145.474,21	R\$ 145.474,21	0,024%
86 - CUIABÁ COXIPÓ	R\$ 1.343.902,70	R\$ 1.343.902,70	0,224%
177- ESTEIO	R\$ 80.950,00	R\$ 80.950,00	0,013%
110 - ITAJAI SÃO JUDAS	R\$ 223.192,34	R\$ 223.192,34	0,037%
136 - BRASILIA	R\$ 487.327,55	R\$ 487.327,55	0,081%
199 - NOVO HAMBURGO	R\$ 67.400,00	R\$ 67.400,00	0,011%
71 - BALNEARIO PEDREIRA	R\$ 909.056,72	R\$ 909.056,72	0,152%

192 - CANOAS	R\$ 17.520,00	R\$ 17.520,00	0,003%
41 - PONTA GROSSA	R\$ 192.398,40	R\$ 192.398,40	0,032%
53 - SÃO CARLOS	R\$ 123.005,49	R\$ 123.005,49	0,021%
145 - FAZENDA RIO GRANDE	R\$ 40.000,00	R\$ 40.000,00	0,007%
<b>Total</b>	<b>R\$ 399.358.841,21</b>	<b>R\$ 399.358.841,21</b>	<b>66,56%</b>

(\*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Destinação foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

**Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral)  
aos Empreendimentos Destinação**  
(1º Semestre de 2022 a 1º Semestre de 2024) (R\$)

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>1S22</b>	<b>2S22</b>	<b>1S23</b>	<b>2S23</b>	<b>1S24</b>
169 - BALNEARIO PIONEIROS	153.306,58				
188 - POA ASSIS BRASIL	199.153,20				
187 - SÃO LUIS	245.022,42				
178 - LAJEADO	432.912,61				
165 - CANELA	769.814,00				
184 - JOAO PESSOA	830.545,76				
153 - SORRISO	1.360.457,79				

164 - SANTA CANDIDA	2.105.463,52				
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	3.055.433,00				
204 - JI-PARANA	6.290.506,34				
190 - REGISTRO	8.359.466,86				
185 - PRIMAVERA DO LESTE		8.773.551,81			
196 - MACEIO		9.898.796,54			
183 - NATAL		10.272.149,04			
186 - ALTA FLORESTA		10.593.792,79			
209 - SANTA ROSA			10.684.635,29		
208 - BAGE			11.269.342,80		

175 - MANAUS VIA NORTE			11.464.935,47		
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)			11.483.572,68		
177- ESTEIO				11.508.826,70	
199 - NOVO HAMBURGO				11.518.043,81	
192 - CANOAS				11.551.973,62	
207 - FCO BELTRAO				11.563.891,23	
210 - FORTALEZA					11.563.891,23
211 - MOSSORO					11.563.891,23
213 - CAMPINA GRANDE					11.563.891,23

Campos dos Goytacazes					11.563.891,23
-----------------------	--	--	--	--	---------------

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

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2022	R\$ 23.802.082,17	R\$ 39.538.290,18	R\$ 63.340.375,25
2023	R\$ 44.902.486,24	R\$ 46.142.735,37	R\$ 91.045.221,60
2024	R\$ 23.127.782,47	R\$ 23.127.782,47	R\$ 46.255.564,93
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-
<b>Total (R\$)</b>			<b>R\$ 200.641.158,79</b>



**Divisão do Total dos Recursos da Emissão**

Total	Empreendimentos Destinação	Empreendimentos Reembolso
R\$ 600.000.000,00	R\$ 200.641.158,79	R\$ 399.358.841,21

Os cronogramas acima são meramente indicativos, 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**

## ANEXO IX

### HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM n.º 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário 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.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplente no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA016000M	294.500.000,00	294.500	103,00% CDI	1	5	20/04/2016	26/04/2019	Adimplente	Aval, Penhor
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	212.596.000,00	212.596	IPCA + 6,35 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16H0268853	29.913.000,00	29.913	IPCA + 7,63 %	1	119	19/08/2016	17/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15J0170870	34.700.000,00	34.700	IPCA + 817,00 %	1	121	07/10/2015	07/01/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	16D071116 8	31.021.000 ,00	31.021	IPCA + 7,89 %	1	127	17/04/2 016	17/07/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0141606	185.000.00 0,00	185.000	CDI + 1,75 %	1	173	21/09/2 017	18/11/20 32	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0141643	185.000.00 0,00	185.000	CDI + 1,30 %	1	174	21/09/2 017	18/11/20 32	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181533	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,50 %	1	175	21/09/2017	17/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141694	75.000.000,00	75.000	IPCA + 6,50 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01700 1P5	738.814.00 0,00	738.814	96,00% CDI	1	6	27/04/2 017	19/04/20 23	Adimplente	Aval, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01700 1P6	230.877.00 0,00	230.877	IPCA + 4,73 %	1	7	27/04/2 017	17/04/20 24	Adimplente	Aval, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	15K070922 2	22.461.000 ,00	22.461	IPCA + 8,21 %	1	125	13/11/2 015	13/05/20 28	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01700 8SR	501.489.00 0,00	501.489	97,00% CDI	1	11	13/12/2 017	13/12/20 23	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01700 8SS	204.024.00 0,00	204.024	IPCA + 4,76 %	1	12	13/12/2 017	12/12/20 24	Adimplente	Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17K022733 8	58.200.000 ,00	58.200	CDI + 3,90 %	1	171	10/11/2 017	11/12/20 24	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	18B088111 6	27.948.000 ,00	27.948	IPCA + 5,16 %	1	178	14/02/2 018	14/05/20 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 8	120.000.00 0,00	120.000	CDI + 1,40 %	1	193	30/01/2 019	21/01/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo,

											Subordinação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0166684	27.692.276,92	27.692	CDI + 2,25%	1	195	15/02/2019	16/06/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0168093	2.307.692,10	2.307	CDI + 8,67%	1	196	15/02/2019	16/06/2031	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária

											de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316809	10.000.000,00	10.000	CDI + 4,00 %	1	194	30/01/2019	21/01/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B017640 0	258.461.53 8,46	258.461	CDI + 1,40 %	1	197	15/02/2 019	20/02/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B017640 2	21.538.461 ,54	21.538	CDI + 4,00 %	1	198	15/02/2 019	20/02/20 31	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordina ção, Fundo, Cessão Fiduciária

											de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 4	36.923.076 ,92	36.923	CDI + 1,40 %	1	202	30/01/2 019	21/01/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 3	3.076.923, 08	3.076	CDI + 1,40 %	1	203	30/01/2 019	21/01/20 31	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordina

											ção, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 6	136.442.30 7,69	136.442	IPCA + 64,00 %	1	204	30/01/2 019	21/01/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 7	28.557.692 ,31	28.557	IPCA + 9,00 %	1	205	30/01/2 019	21/01/20 26	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel,

											Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176445	28.942.307,69	28.942	IPCA + 6,40 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B017730 5	6.057.692, 31	6.057	IPCA + 9,00 %	1	207	15/02/2 019	23/02/20 26	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordina ção, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19C021651 5	100.000.00 0,00	100.000	108,00% CDI	1	210	25/03/2 019	26/03/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01900 0GS	300.000.00 0,00	300.000	CDI + 96,00 %	2	1	15/03/2 019	17/03/20 25	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01900 0GT	600.000.00 0,00	600.000	IPCA + 404,00 %	2	2	15/03/2 019	16/03/20 26	Adimplente	Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19F092300 4	200.000.00 0,00	200.000	CDI + 109,00 %	1	216	19/06/2 019	21/06/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01900 4SH	250.000.00 0,00	250.000	104,00% CDI	4	1	12/09/2 019	15/09/20 23	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19I0332942	25.171.000 ,00	25.171	CDI + 1,50 %	1	241	24/09/2 019	25/03/20 20	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L088244 7	196.000.00 0,00	196.000	IPCA + 5,13 %	1	217	20/12/2 019	28/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Coobrigaç ão
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L088244 9	234.000.00 0,00	234.000	IPCA + 5,13 %	1	218	20/12/2 019	28/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA019006NK	45.000.000,00	45.000	CDI + 3,00 %	9	ÚNICA	20/11/2019	22/11/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0853159	51.200.000,00	51.200	CDI + 4,20 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882396	83.974.946,65	83.975	IPCA + 5,55 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária

											de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L088241 7	74.577.750 ,24	74.578	IPCA + 7,55 %	1	248	18/12/2 019	24/12/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L088239 7	126.025.05 3,35	126.025	IPCA + 5,55 %	1	259	18/12/2 019	24/12/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo



											Fundo, Subordina ção
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L088241 9	111.922.24 9,76	111.922	IPCA + 7,55 %	1	260	18/12/2 019	24/12/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Subordina ção
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L090791 4	500.000.00 0,00	500.000	IGPM + 4,75 %	1	238	20/12/2 019	20/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigaç ão, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L090794 9	140.000.00 0,00	140.000	IGPM + 4,75 %	1	239	20/12/2 019	15/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01900 81C	30.000.000 ,00	30.000	CDI + 3,95 %	10	ÚNI CA	27/11/2 019	20/11/20 24	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20A097684 5	455.000.00 0,00	455.000	Não há	1	252	27/01/2 020	22/01/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20A097707 4	59.102.000 ,00	59.102	CDI + 3,50 %	1	246	20/01/2 020	20/01/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20C012817 7	24.300.000 ,00	24.300	CDI + 4,00 %	1	266	03/03/2 020	24/02/20 25	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária

											de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C1008009	62.650.000,00	62.650	CDI + 2,45 %	1	255	20/03/2020	20/03/2023	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C1008074	15.850.000,00	15.850	CDI + 2,45 %	1	257	20/03/2020	20/03/2023	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20F067426 4	34.000.000 ,00	34.000	CDI + 5,00 %	1	265	03/06/2 020	16/05/20 33	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20F073429 0	36.800.000 ,00	36.800	IPCA + 7,25 %	1	227	15/06/2 020	20/06/20 32	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20I0905793	20.015.000 ,00	20.015	CDI + 4,85 %	1	284	30/09/2 020	18/09/20 25	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

											de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20K054941 1	35.000.000 ,00	35.000	IPCA + 8,75 %	1	295	05/11/2 020	27/11/20 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Coobrigaç ão, Seguro, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20J0894745	20.000.000 ,00	20.000	24750%	1	303	29/10/2 020	08/10/20 25	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20J0894746	50.000.000 ,00	50.000	IPCA + 5,58 %	1	304	29/10/2 020	08/10/20 35	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20K061159 4	40.000.000 ,00	40.000	IPCA + 10,50 %	1	290	11/11/2 020	27/11/20 30	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L065326 1	100.000.00 0,00	100.000	IPCA + 5,96 %	1	305	12/12/2 020	12/12/20 24	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L061347 5	29.287.000 ,00	29.287	IGPM + 8,00 %	1	297	11/12/2 020	26/10/20 28	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L063061 8	33.000.000 ,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	309	16/12/2 020	16/12/20 30	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Coobrigaç ão
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02000 3VN	24.990.000 ,00	24.990	CDI + 7,50 %	13	1	18/12/2 020	20/12/20 21	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L087106 3	11.100.000 ,00	11.100	IPCA + 13,00 %	1	291	15/12/2 020	25/01/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L087106 4	5.000.000, 00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	292	15/12/2 020	25/01/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L087106 6	4.500.000, 00	4.500	IPCA + 13,00 %	1	293	15/12/2 020	25/01/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02000 3VU	10.000,00	10	CDI + 7,50 %	13	2	18/12/2 020	20/12/20 21	Adimplente	



CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21A067748 5	32.700.000 ,00	32.700	CDI + 2,90 %	1	318	18/01/2 021	16/12/20 21	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B056615 3	45.500.000 ,00	45.500	INPC + 9,50 %	1	321	10/02/2 021	25/03/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B056615 4	5.000.000, 00	5.000	INPC + 9,50 %	1	322	10/02/2 021	25/03/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B065507 6	10.991.000 ,00	10.991	CDI + 5,00 %	1	323	25/02/2 021	15/09/20 22	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

											Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710497	1.935.000,00	1.935	IPCA + 10,50 %	1	310	09/03/2021	22/05/2025	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710683	753.000,00	753	IPCA + 16,00 %	1	326	09/03/2021	22/05/2025	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C071082 7	1.935.000, 00	1.935	IPCA + 10,50 %	1	327	09/03/2 021	22/05/20 25	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C071088 1	752.000,00	752	IPCA + 16,00 %	1	328	09/03/2 021	22/05/20 25	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C059974 0	25.463.000 ,00	25.463	IPCA + 5,50 %	1	298	25/03/2 021	17/03/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C059974 7	1.033.000, 00	1.033	IPCA + 7,00 %	1	320	25/03/2 021	17/03/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L087106 8	5.400.000, 00	5.400	IPCA + 13,00 %	1	314	15/12/2 020	25/01/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L087106 9	6.000.000, 00	6.000	IPCA + 13,00 %	1	315	15/12/2 020	25/01/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C074957 9	11.500.000 ,00	11.500	CDI + 2,75 %	1	330	25/03/2 021	17/03/20 31	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C074958 0	41.500.000 ,00	41.500	IPCA + 6,20 %	1	331	25/03/2 021	17/03/20 31	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D045741 6	60.000.000 ,00	60.000	IPCA + 10,00 %	1	316	15/04/2 021	17/04/20 26	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Penhor de Ações, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0543780	30.286.159,94	30.286	IPCA + 4,80 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0695469	100.000.000,00	100.000	IPCA + 9,50 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0524815	55.000.000,00	55.000	CDI + 3,50 %	1	317	15/04/2021	22/05/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

											s, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D073376 8	115.000.00 0,00	115.000	IPCA	1	344	22/04/2 021	24/04/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E061127 6	38.000.000 ,00	38.000	IPCA + 7,75 %	1	339	14/05/2 021	29/05/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança,

											Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0630613	10.000.000,00	10.000	99000%	1	342	19/05/2021	27/01/2023	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0631138	1.605.000,00	1.605	99000%	1	343	19/05/2021	27/01/2023	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



											s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E060891 6	57.200.000 ,00	57.200	CDI + 5,00 %	1	352	26/05/2 021	28/05/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E061137 8	38.000.000 ,00	38.000	IPCA + 7,75 %	1	340	14/05/2 021	29/05/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações,

											Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0001447	91.463.000,00	91.463	IPCA + 6,00 %	1	354	07/06/2021	13/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0099843	12.000.000,00	12.000	IPCA + 7,00 %	1	338	02/06/2021	20/06/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F013651 9	12.000.000 ,00	12.000	IPCA + 7,00 %	1	345	02/06/2 021	20/06/20 24	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F096838 4	8.250.000, 00	8.250	CDI + 2,55 %	1	358	17/06/2 021	19/06/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F115110 3	14.000.000 ,00	14.000	140000%	1	341	16/06/2 021	25/10/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

											s, Fiança, Coobrigaç ão, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G004844 8	45.514.291 ,40	45.514	IPCA + 5,00 %	1	336	02/07/2 021	15/03/20 30	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G059034 2	21.000.000 ,00	21.000	CDI + 4,50 %	1	353	08/07/2 021	28/06/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G068567 1	42.000.000 ,00	42.000	12%	1	367	14/07/2 021	20/07/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G063714 8	41.007.062 ,50	40.000	IPCA + 6,45 %	1	370	15/07/2 021	15/07/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G061333 8	20.800.000 ,00	20.800	CDI + 4,50 %	1	357	13/07/2 021	28/12/20 23	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G077509 9	16.000.000 ,00	16.000	CDI + 4,00 %	1	329	21/07/2 021	26/07/20 24	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 1KC	18.226.000 ,00	18.226	170000%	17	ÚNI CA	21/07/2 021	21/01/20 22	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor de Outros

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G076189 1	85.000.000 ,00	85.000	IPCA + 7,00 %	1	368	15/07/2 021	15/07/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 1PQ	777.131.00 0,00	777.131	IPCA + 4,50 %	16	1	15/07/2 021	14/07/20 28	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 1VA	422.869.00 0,00	422.869	IPCA + 4,60 %	16	2	15/07/2 021	15/07/20 31	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G085670 4	105.000.00 0,00	105.000	IPCA + 8,00 %	1	371	27/07/2 021	22/07/20 27	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H077006 7	29.800.000 ,00	29.800	CDI + 5,00 %	1	369	02/08/2 021	28/07/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.		80.000.000 ,00	80.000	IPCA + 5,96 %	15	ÚNI CA	15/06/2 021	16/06/20 28	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F096839 2	24.750.000 ,00	24.750	IPCA + 6,00 %	1	359	17/06/2 021	21/06/20 33	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos



											Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H097492 9	110.000.00 0,00	110.000	IPCA + 5,75 %	1	385	24/08/2 021	22/08/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H103461 9	60.000.000 ,00	60.000	IPCA + 8,15 %	1	360	26/08/2 021	26/08/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H103539 8	20.000.000 ,00	20.000	IPCA + 9,25 %	1	361	26/08/2 021	26/08/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H103500 9	60.000.000 ,00	60.000	IPCA + 11,00 %	1	398	26/08/2 021	26/08/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H103520 3	20.000.000 ,00	20.000	IPCA + 13,00 %	1	399	26/08/2 021	26/08/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1080849	38.000.000,00	38.000	CDI + 4,50 %	1	382	30/08/2021	26/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0140051	5.400.000,00	5.400	IPCA + 7,00 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0148113	1.350.000, 00	1.350	IPCA + 7,00 %	1	379	03/09/2 021	26/08/20 26	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0148114	3.400.000, 00	3.400	IPCA + 7,00 %	1	392	03/09/2 021	26/08/20 26	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0148115	850.000,00	850	IPCA + 7,00 %	1	393	03/09/2 021	26/08/20 26	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148116	3.200.000,00	3.200	IPCA + 7,00 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148117	800.000,00	800	IPCA + 7,00 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0277499	29.865.000,00	29.865	IPCA + 7,00 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0802801	15.000.000, 00	15.000	IPCA + 9,50 %	1	375	21/09/2 021	24/09/20 31	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0802805	5.000.000, 00	5.000	IPCA + 9,50 %	1	404	21/09/2 021	24/09/20 31	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 2YB	500.000.00 0,00	500.000	IPCA + 7,19 %	14	ÚNI CA	23/09/2 021	15/09/20 27	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0802807	5.947.000, 00	5.947	CDI + 6,18 %	1	377	21/09/2 021	24/09/20 26	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0823365	80.000.000 ,00	80.000	IPCA + 9,50 %	1	414	24/09/2 021	28/09/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0802808	5.900.000, 00	5.900	CDI + 6,18 %	1	387	21/09/2 021	24/09/20 26	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0955277	7.000.000, 00	7.000	IPCA + 8,50 %	1	376	24/09/2 021	24/09/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária

											de Quotas, Hipoteca de Imovel, Fiança, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0955278	7.000.000,00	7.000	IPCA + 8,50 %	1	401	24/09/2021	24/09/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21J0705142	166.500.000,00	166.500	IPCA + 9,75 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos



											Creditorios, Fianças
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0495192	135.000.000,00	135.000	IPCA + 6,50 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0634938	60.000.000,00	60.000	IPCA + 6,80 %	1	440	16/11/2021	10/11/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	452.331.353,05	452	IPCA + 6,00 %	1	132	18/12/2015	12/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21K091547 8	100.000.00 0,00	100.000	IPCA + 6,40 %	1	428	24/11/2 021	23/11/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L069414 8	180.315.56 2,71	180.315	CDI + 0,50 %	1	455	03/12/2 021	17/12/20 27	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L066829 5	443.460.82 4,51	443.460	CDI + 0,50 %	1	453	03/12/2 021	17/12/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L066871 6	257.019.71 6,92	257.019	CDI + 0,50 %	1	454	03/12/2 021	17/12/20 27	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L066660 9	403.742.27 0,60	403.742	CDI + 0,50 %	1	400	03/12/2 021	17/12/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L014311 5	13.950.000 ,00	13.950	IPCA + 7,50 %	1	403	03/12/2 021	17/12/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s,

											Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324425	28.947.000,00	28.947	CDI + 5,00 %	1	456	02/12/2021	05/04/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0146951	100.000.000,00	100.000	IPCA + 7,00 %	1	406	09/12/2021	17/12/3031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.		100.000.00 0,00	100.000	IPCA + 7,00 %	1	418	09/12/2 021	17/12/30 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L035432 5	175.750.00 0,00	175.750	IPCA + 5,20 %	1	430	16/12/2 021	16/12/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L064048 9	71.657.000 ,00	71.657	IPCA + 5,90 %	1	466	16/12/2 021	16/12/20 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L066650 9	109.736.81 8,00	109.736. 818	IPCA + 6,50 %	1	422	15/12/2 021	17/12/20 31	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L073658 9	100.000.00 0,00	100.000	IPCA + 6,50 %	1	468	16/12/2 021	24/12/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L073659 0	160.000.00 0,00	160.000	IPCA + 6,50 %	1	470	16/12/2 021	24/12/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L072879 4	36.300.000 ,00	36.300	CDI + 2,22 %	1	446	20/12/2 021	16/12/20 22	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 5LO	51.000.000 ,00	51.000	CDI + 3,50 %	19	1	16/12/2 021	18/12/20 24	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 5LP	65.000.000 ,00	65.000	CDI + 4,00 %	19	2	16/12/2 021	17/12/20 26	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 5LQ	85.000.000 ,00	85.000	91896%	19	3	16/12/2 021	17/12/20 26	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 5LY	50.000.000 ,00	5.000	CDI + 5,00 %	18	ÚNI CA	22/12/2 021	21/12/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 5LZ	15.000.000 ,00	1.500	CDI + 4,50 %	20	1	21/12/2 021	24/12/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

											Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005M0	60.000.000,00	6.000	CDI + 5,00 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967451	14.300.000,00	14.300	IPCA + 12,50 %	1	457	21/12/2021	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança,



											Coobrigação, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967718	5.850.000,00	5.850	IPCA + 12,50 %	1	458	21/12/2021	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967724	4.600.000,00	4.600	IPCA + 12,50 %	1	459	21/12/2021	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967725	8.500.000,00	8.500	IPCA + 12,50 %	1	460	21/12/2021	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967726	14.000.000,00	14.000	IPCA + 12,50 %	1	461	21/12/2021	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967727	5.150.000,00	5.150	IPCA + 12,50 %	1	462	21/12/2021	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

											s, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L1281680	50.000.000,00	50.000	CDI + 3,50 %	1	452	23/12/2021	26/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	28.131.000,00	28.131	IPCA + 10,98 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Coobrigação

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A022625 7	25.500.000 ,00	25.500	IPCA + 6,50 %	1	469	07/01/2 022	22/11/20 32	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A037799 6	57.866.000 ,00	57.866	IPCA + 6,80 %	1	472	12/01/2 022	28/12/20 31	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A088309 2	60.000.000 ,00	60.000	45000%	1	464	21/01/2 022	04/02/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A069587 7	340.000.00 0,00	340.000	IPCA + 6,95 %	1	471	19/01/2 022	07/01/20 37	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------

**ANEXO X**

**DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

*[a ser incluído]*

## **ANEXO XI**

### **DECLARAÇÃO RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO**

*[a ser incluída]*

## ANEXO XII

### DESPESAS *FLAT*

<b>Custos Flat</b>	
Comissão de Estruturação	1.500.000,00
Prêmio de Garantia Firme	500.000,00
Comissão de Distribuição	7.500.000,00
Comissão de Sucesso	-
Impostos - Comissões Coordenadores	1.014.665,19
Taxa de Fiscalização CVM	180.000,00
Autorregulação ANBIMA	21.985,00
Registro, Distribuição e Análise do CRI - B3	104.250,00
Registro CCI	5.000,00
Liquidação Financeira - B3	183,25
Transação - B3	1,00
Custódia CCI - B3	5.260,00
OPEA Implementação	55.340,34
OPEA Gestão	4.349,45
Agente Fiduciário	21.598,27
Agente Fiduciário - Implementação	134.389,25
Custódia	4.799,62
Registro CCI	5.999,52
Auditor do Patrimônio Separado	5.200,00
Contabilidade do Patrimônio Separado	110,00
Agência de Classificação de Risco	180.000,00
Agência de Classificação de Risco	36.000,00
Assessor Legal Companhia	321.027,29
Assessor Legal Coordenadores	304.371,89
Auditor Independente da Devedora	383.098,59
<b>Total</b>	<b>11.904.530,06</b>



**ANEXO VI**

---

MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"):

- (1) como emissora da CCI:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, 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.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, 05425-02, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante", em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente);

(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 de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da 4ª (Quarta) Emissão da Havan S.A.*", celebrado em [=] de [=] de 2022, entre a Devedora (conforme abaixo definido), a Emitente e a Instituição Custodiante, na figura de agente fiduciário, conforme aditado em [=] de [=] de 2022 ("Escritura de Emissão de Debêntures").

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a HAVAN S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro, CEP 88353-100, inscrita no CNPJ sob o n.º 79.379.491/0001-83 ("Devedora"), emitiu [=] ([=]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$[=] ([=]) na Data de Emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures;

- (B) a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, que deverão ser pagas pela Devedora, acrescidas de Remuneração aplicável incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (sendo os créditos decorrentes das Debêntures, "Créditos Imobiliários");
- (C) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante; e
- (D) os Créditos Imobiliários serão lastro dos CRI, que serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400");

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 de Debêntures.

"Agente Fiduciário dos CRI": significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"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": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários;

"CNPJ ": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

"Código de Processo Civil": significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada ao patrimônio separado dos CRI, n.º 15194-3, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A.;

"Créditos Imobiliários": tem o significado previsto no preâmbulo;

"CRI": significa os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 463ª série da 1ª emissão da Emitente, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão das Debêntures": significa a data de emissão das Debêntures, qual seja 23 de abril de 2022;

"Debêntures": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Devedora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Dia Útil": significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

"Escritura de Emissão de CCI": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Escritura de Emissão de Debêntures": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Instituição Custodiante": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Instrução CVM 400": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Instrução CVM 414": 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 9.514": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Lei 9.613" significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

"Lei 10.931": Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Leis Anticorrupção": significam, em conjunto, as leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública

aplicáveis à Companhia, incluindo, sem limitação, a Lei nº 6.385/76, a Lei nº 7.492/86, a Lei nº 8.137/90, a Lei nº 8.429/92, a Lei nº 8.666/93 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, o Decreto-Lei nº 2.848/40, conforme alterados e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aditado, *U.K Bribery Act 2010*, ou qualquer outra lei similar de qualquer jurisdição;

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Patrimônio Separado": 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;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Sistema de Negociação": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"Termo de Securitização": significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", a ser celebrado, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, e seus eventuais aditamentos;

"Titular da CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 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 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

## 3 CARACTERÍSTICAS DA CCI

- 3.1 *Série e Número*. A CCI terá série e o número indicados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.
- 3.2 *Valor Total da Emissão*. O valor total da emissão da CCI é de R\$[=] ([=]), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures.
- 3.3 *Quantidade e Valor Nominal*. A Emitente, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures.

- 3.4 *Condições da Emissão e Custódia.* A CCI é integral, emitida 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 da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.
- 3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI ("Titular da CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.
- 3.4.3. Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.19 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, 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 da 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.
- 3.5 *Documentos Comprobatórios.* A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original, assinada digitalmente, desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.6 *Negociação.* Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 ("Sistema de Negociação").
- 3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.
- 3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

- 3.7 *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.8 *Pagamento do Valor Nominal.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário será pago nas datas previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.9 *Forma.* A CCI será emitida sob a forma escritural.
- 3.10 *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, a CCI, não serão objeto de atualização monetária. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.11 *Vencimento Antecipado.* As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 7.28 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.12 *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.13 *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.14 *Multas e Penalidades.* As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.15 *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.
- 3.16 *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.



- 3.17 *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.
- 3.18 *Emissão de CRI.* A totalidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 9.514.
- 3.19 *Aditamento.* Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures 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 Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures, 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.

#### 4 AUSÊNCIA DE GARANTIAS

- 4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
- 4.2 *Emissão sem Garantia Fidejussória.* A CCI é emitida 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 da 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 de Debêntures e do Termo de Securitização.
- 5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora como remuneração pela prestação dos seus serviços:
- (i) *Registro e Implantação da CCI.* Será devido o pagamento único no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia da CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e

- (ii) *Custódia da CCI*. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo devidas no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação 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, calculada pro rata die, se necessário.

- 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 dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (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 dos 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% (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 10% (dez por cento).
- 5.5 As parcelas previstas na Cláusula 5.2 acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.
- 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 da CCI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos respectivos titulares e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares da CCI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos titulares da CCI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares da CCI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese da Emissora permanecer em

inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia dos titulares da CCI 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 a 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 de Debêntures.

## 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 da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;
- (b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia de uma via original, assinada digitalmente, da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

- 6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a 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 da 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, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim

de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI 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). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

- (i) para a Emitente:  
Opea Securitizadora S.A.  
Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa,  
CEP 01455-000 – São Paulo, SP  
At.: Flávia Palacios  
Tel.: (11) 3127-2700  
E-mail: [gestão@opeacapital.com](mailto:gestão@opeacapital.com) / [juridico@opeacapital.com](mailto:juridico@opeacapital.com)

- (ii) para a Instituição Custodiante:  
  
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros  
CEP 05425-020, São Paulo – SP  
At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira  
Telefone: (11) 3030-7177  
E-mail: [custodiante@vortex.com.br](mailto:custodiante@vortex.com.br)

## 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 a 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.
- 8.7.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) 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), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

8.8 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 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.

8.9 As Partes assinam esta 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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.9.1. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

## 9 LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

## 10 FORO

10.1 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 de CCI.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão na forma prevista na Cláusula 8.9 acima, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte)  
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

*Página de Assinaturas 1/1 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, 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:  
CPF:

---

Nome:  
Cargo:  
CPF:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

---

Nome:  
Cargo:  
CPF:

---

Nome:  
Cargo:  
CPF:

Testemunhas:

---

Nome:  
RG:  
CPF:

---

Nome:  
RG:  
CPF:

ANEXO I

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 23 de abril de 2022 (" <u>Data de Emissão da CCI</u> ")
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	HVN	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
-------	-----	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Havan S.A.							
CNPJ/ME: 79.379.491/0001-83							
ENDEREÇO: Rodovia Antonio Heil, n.º 200							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Brusque	UF	SC	CEP	88353-100

4. TÍTULO							
<i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 4ª (Quarta) Emissão da Havan S.A.", celebrado em 4 de março de 2022 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditada em [=] de [=] de 2022 ("<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>").</i>							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ [=] ([=]).
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:			
<b>6.1 Empreendimentos Destinação</b>			
<b>Empreendimento Lastro</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>



164 - SANTA CANDIDA	AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, nº SN, BAIRRO SANTA CANDIDA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82620-300	MATRIC. 86.119 (antigas 85.502 e 17.599;85.503 e 52.040; e 85.324 e 21.264) - REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - SC	Não
175 - MANAUS VIA NORTE	AVENIDA GOVERNADOR JOSE LINDOSO, nº 3120, BAIRRO PARQUE 10 DE NOVEMBRO, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69058-473	MATRIC. 4.609 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não
183 - NATAL	AV DAO SILVEIRA, nº 6000, BAIRRO CANDELARIA, CIDADE NATAL/RN, CEP 59066-180	MATRIC. 10.861, 17.856 e 17.855 - 7º OFÍCIO DE NOTAS DE NATAL - RN - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA	Não
185 - PRIMAVERA DO LESTE	RUA RIO DE JANEIRO, nº 1595, BAIRRO CIDADE PRIMAVERA II, CIDADE PRIMAVERA DO LESTE/MT, CEP 78850-000	MATRIC. 31.496 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE - MT	Não
186 - ALTA FLORESTA	AV MARAGOGI, nº SN, BAIRRO, CIDADE ALTA FLORESTA/MT, CEP 78580-000	MATRIC. 35.109 – 1º SERVIÇOS REGISTRAL DA COMARCA DE ALTA FLORESTA/MT	Não
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	AV PIRAPORINHA, nº 1280, BAIRRO PLANALTO, CIDADE SAO BERNARDO DO CAMPO/SP, CEP 09891-900	MATRIC. 27.513 – 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	Não
190 - REGISTRO	BR 116 KM 448, nº SN, BAIRRO JARDIM DAS PAMEIRAS, CIDADE	MATRIC. 7.952 e 16.616 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE	Não

	REGISTRO/SP, CEP 11900-000	IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE REGISTRO - SP	
196 - MACEIO	AV DR DURVAL DE GOIS MONTEIRO, nº SN, BAIRRO JARDIM PETROPOLIS, CIDADE MACEIO/AL, CEP 57080-590	MATRIC. 82.269 - 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MACEIO - AL	Não
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	AV ARQ JOSE HENRIQUES BENTO GONCALVES, nº 3760, BAIRRO MONTE DAS OLIVEIRAS, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69093-149	MATRIC. 15.776 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS - AM	Não
204 - JI-PARANA	BR 364 - AV TRANSCONTINENTAL, nº SN, BAIRRO CENTRO, CIDADE JI-PARANA/RO, CEP 78961-410	MATRIC. 14.683, 14.689 e 14.690 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JI-PARANÁ - RO	Não
207 - FCO BELTRAO	ROD PR-483 AV DUQUE DE CAXIAS, nº SN, BAIRRO AGUA BRANCA, CIDADE FRANCISCO BELTRAO/PR, CEP 85601-190	MATRIC. 10.380 e 7.086 (antiga 4.362) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO BELTRAO - PR	Não
208 - BAGE	ROD BR-293 ESQ AV SANTA TECLA, nº SN, BAIRRO GETULIO VARGAS, CIDADE BAGE/RS, CEP 96413-000	MATRIC. 69.827 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAGE - RS	Não
209 - SANTA ROSA	RUA GONCALVES DIAS, nº SN, BAIRRO CENTRAL, CIDADE SANTA ROSA/RS, CEP 98787-468	MATRIC. 43.959, 43.952 e 43.337 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA - RS	Não
210 - FORTALEZA	AV AMERICO BARREIRA, nº SN, BAIRRO JOQUEI CLUBE, CIDADE	MATRIC. 13.108 E 8.164 - 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DA	Não

	FORTALEZA/CE, CEP 60440-092	COMARCA DE FORTALEZA - CE	
211 - MOSSORO	AV JOAO DA ESCOCIA, nº SN, BAIRRO NOVA BETANIA, CIDADE MOSSORO/RN, CEP 59607- 330	MATRIC. 32047 - 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOSSORO - RN	Não
213 - CAMPINA GRANDE	AV. PREFEITO SEVERINO BEZERRA CABRAL, S/N, CATOLÉ, CAMPINA GRANDE/PB, CEP 58410- 185	MATRÍCULA 147.481 (antigas 98.815, 98.816 E 114.680) - 1º SERVICO NOTORIAL E REGISTRAL DE CAMPINA GRANDE - PB	Não
177 - ESTEIO	Rod. Br 116, 470, Tres Portos, Esteio/RS, CEP 93270-000	MATRÍCULA 36.376 (antiga 25.506) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESTEIO - RS	Não
CAMPOS DOS GOYTACAZES	Rod. BR 101, S/N, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28030- 035	MATRÍCULA 10.567 - 12º OFÍCIO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL DE CAMPO DOS GOYTACAZES - RJ	Não
153 - SORRISO	AV IDEMAR RIEDI, nº 7536, BAIRRO LOT VALO, CIDADE SORRISO/MT, CEP 78895-350	MATRIC. 39.895- CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT	Não
192 - CANOAS	Av. Farroupilha, s/n, Loteamento Estancia Velha, bairro Marechal Rondon, Canoas/RS, CEP 92020-476	MATRÍCULA 165.755 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS	Não
199 - NOVO HAMBURGO	Rod. BR 116, 5501, Operario, Novo Hamburgo/RS, CEP 93352-730	MATRÍCULA 131.121 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO - RS	Não
184 - JOAO PESSOA	RUA DIOGENES CHIANCA, nº SN, BAIRRO AGUA FRIA, CIDADE JOAO PESSOA/PB, CEP 58053-000	MATRIC. 201.497 - 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA	Não

		ZONA SUL DE JOÃO PESSOA - PB	
165 - CANELA	AV DON LUIZ GUANELLA, nº 1201, BAIRRO SAO JOSE, CIDADE CANELA/RS, CEP 95680-992	MATRIC. 23.890 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA - RS	Não
178 - LAJEADO	RUA BENTO ROSA, nº 569, BAIRRO HIDRÁULICA, CIDADE LAJEADO/RS, CEP 95900-218	MATRIC. 1.492 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAJEADO - RS	Não
187 - SÃO LUIS	AV DANIEL DE LA TROUCHE, nº 2, BAIRRO COHAMA, CIDADE SAO LUIZ/MA, CEP 65074-115	MATRIC. 125.994 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUIZ - MA	Não
188 - POA ASSIS BRASIL	AV ASSIS BRASIL, nº 11120, BAIRRO SARANDI, CIDADE PORTO ALEGRE/RS, CEP 91010- 004	MATRIC. 193.140 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA DE PORTO ALEGRE - RS	Não
169 - BALNEARIO PIONEIROS	RUA ANTONIO BITTENCOURT, nº 114, BAIRRO PIONEIROS, CIDADE BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEP 88331-090	MATRIC. 891 - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Não

### 6.1 Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários
11 - BOA VISTA	AV PARANÁ, nº 3693, BAIRRO BOA VISTA, CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82510-000	MATRIC. 26.611 (antiga 375) - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - PR	Não
22 - CDH BARRA VELHA	ROD BR 101, nº 1019, BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO, CIDADE	MATRIC. 25.360, 23.132, 13.459, 17.337, 17.338,	Não

	BARRA VELHA/SC, CEP 88390-000	27.068, 6.220, 24.967, 24.968, 24.969, 24.970, 18.056, 17.014, 4.582, 17.334, 16.318 e 23.131. Ação em andamento com Dr. Heleno/Jurídico Havan - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARRA VELHA - SC	
57 - SINOP	RUA DOS MANACÁS, nº 2921, BAIRRO SETOR INDUSTRIAL, CIDADE SINOP/MT, CEP 78557-452	MATRIC. 70.063 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE SINOP - MT	Não
58 - CUIABA	AV HISTORIADOR RUBENS DE MENDONCA, nº 2555, BAIRRO BOSQUE DA SAÚDE, CIDADE CUIABÁ/MT, CEP 78050-000	MATRIC. 72.809 - SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE CUIABÁ - MT	Não
59 - RONDONOPOLIS	RUA FERNANDO CORREA DA COSTA, nº SN, BAIRRO VILA AURORA I, CIDADE RONDONOPOLIS/MT, CEP 78740-000	MATRIC. 104.827 - 1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RONDONOPOLIS-MT	Não
67 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	AV PRES JUSCELINO KUBITSCHECK, nº 1600, BAIRRO MONTE CASTELO, CIDADE SAO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP 12215-380	MATRIC. 149.734 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SAO JOSE DOS CAMPOS - SP	Não
108 - ACRE	BR 364, nº SN, BAIRRO PORTAL DA AMAZONIA, CIDADE RIO BRANCO/AC, CEP 69915-630	MATRIC. 3.954 - 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DE RIO BRANCO - AC	Não
122 - FLORIPA NORTE ILHA	ROD ARMANDO CALIL BULOS, nº 170, BAIRRO VARGEM GRANDE, CIDADE	MATRIC. 35.504 - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE	Não

	FLORIANOPOLIS/SC, CEP 88058-000	FLORIANÓPOLIS - SC	
124 - GASPAR	RUA ANFILOQUIO NUNES PIRES, nº 3250, BAIRRO BELA VISTA, CIDADE GASPAR/SC, CEP 89110-645	MATRIC. 28.138 e 32.255 (anterior 28.139) - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GASPAR - SC	Não
134 - PASSO FUNDO	AV BRASIL LESTE, nº 2333, BAIRRO PETROPOLIS, CIDADE PASSO FUNDO/RS, CEP 99050-073	MATRIC. 119.867 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO - RS	Não
137 - PALHOÇA 2	ROD BR 101, nº 4600, BAIRRO PASSA VINTE, CIDADE PALHOÇA/SC, CEP 88132-011	MATRIC. 93.749 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALHOÇA/SC	Não
139 - MOGI MIRIM	AV PEDRO BOTESI SP 340, nº 2855, BAIRRO JARDIM SCOMPARIM, CIDADE MOGI MIRIM/SP, CEP 13806-635	MATRIC. 105.534 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP	Não
144 - SÃO FRANCISCO DO SUL	ROD OLIVIO NOBREGA, nº SN, BAIRRO ACARAI, CIDADE SAO FRANCISCO DO SUL/SC, CEP 89240-000	MATRIC. 50.084 - 1 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SAO FRANCISCO DO SUL - SC	Não
146 - SERTAOZINHO	EST MUN ANTONIO SARTI STZ 137, nº 207, BAIRRO SETOR INDUSTRIAL, CIDADE SERTAOZINHO/SP, CEP 14176-855	MATRIC. 2.744, 3.191, 3.192, 5.362 e 829 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SERTAOZINHO - SP	Não
147 - JACAREI	AV GETULIO VARGAS, nº 454, BAIRRO JD CALIFORNIA, CIDADE JACAREI/SP, CEP 12305-000	MATRIC. 96.602 (antiga 90.526) - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREI - SP	Não
148 - PELOTAS	AV ZEFERINO COSTA, nº 140, BAIRRO TRES	MATRIC. 42945 - REGISTRO DE	Não

	VENDAS, CIDADE PELOTAS/RS, CEP 96070-480	IMÓVEIS - PELOTAS - RS	
149 - RIO GRANDE	AV ITALIA, nº 1573, BAIRRO VILA MARIA JOSE, CIDADE RIO GRANDE/RS, CEP 96203-000	MATRIC. 8.952 e 16.951 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO GRANDE - RS	Não
150 - SANTA CRUZ DO SUL	ROD BR 471, nº SN, BAIRRO SCHULTZ, CIDADE SANTA CRUZ DO SUL/RS, CEP 96845-545	MATRIC. 104.099 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL - RS	Não
151 - VIAMAO	AV SENADOR SALGADO FILHO, nº 7217, BAIRRO QUERENCIA, CIDADE VIAMAO/RS, CEP 94440-000	MATRIC. 61.840 - SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS DE VIAMAO - RS	Não
152 - SANTA MARIA	AV HELVIO BASSO, nº 1290, BAIRRO MEDIANEIRA, CIDADE SANTA MARIA/RS, CEP 97070-805	MATRIC. 107.802 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA - RS	Não
153 - SORRISO	AV IDEMAR RIEDI, nº 7536, BAIRRO LOT VALO, CIDADE SORRISO/MT, CEP 78895-350	MATRIC. 39.895 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT	Não
154 - BELEM	ROD AUGUSTO MONTENEGRO, nº 2216, BAIRRO MANGUEIRAO, CIDADE BELEM/PA, CEP 66640-000	MATRIC. 77GD - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO DE BELEM - PA	Não
156 - ANANINDEUA	BR 316 KM 08, nº 411, BAIRRO CENTRO, CIDADE ANANINDEUA/PA, CEP 67030-007	MATRIC. 52.702 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANANINDEUA, 119 E 411 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANANINDEUA - PA	Não

157 - ITAPETININGA	RUA DR VIRGILIO DE REZENDE, nº 1767, BAIRRO VILA APARECIDA, CIDADE ITAPETININGA/SP, CEP 18200-046	TRANSCRIÇÃO 9.498 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPETININGA - SP	Não
158 - IJUI	ROD BR285, nº SN, BAIRRO SOL NASCENTE, CIDADE IJUI/RS, CEP 98700-000	MATRIC. 57.462 E 33.670 - REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE IJUI - RS	Não
159 - CAPAO DA CANOA	ROD NELSON GONÇALVES, nº 3200, BAIRRO ZONA NOVA, CIDADE CAPAO DA CANOA/RS, CEP 95555-000	MATRIC. 92.856, 92.857, 92.868, 92.869, 92.870, 92.871, 92.872, 92.896, 92.897, 92.898, 92.899, 92.900, 92.901, 92.902 e 92.903 - OFÍCIO DOS REGISTROS PUBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPAO DA CANOA-RS	Não
161 - BOTUCATU	RUA JOAQUIM LYRA BRANDAO, nº 400, BAIRRO VILA ASSUMPÇÃO, CIDADE BOTUCATU/SP, CEP 18606-070	MATRIC. 40.519 e 40.520 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOTUCATU - SP	Não
162 - CHAPECO SÃO PEDRO	AV SAO PEDRO E, nº 2242, BAIRRO ENGENHO BRAUN, CIDADE CHAPECO/SC, CEP 89809-440	MATRIC. 92.560 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CHAPECO - SC	Não
163 - RESENDE	AV DR TACITO VIANA RODRIGUES, nº 590, BAIRRO PARAISO, CIDADE RESENDE/RJ, CEP 27536-025	MATRIC. 18.601 - CARTÓRIO DO 3 OFÍCIO DE RESENDE - RJ	Não
164 - SANTA CANDIDA	AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, nº SN, BAIRRO SANTA CANDIDA,	MATRIC. 86.119 (antigas 85.502 e 17.599; 85.503 e 52.040; e 85.324 e 21.264) - REGISTRO	Não



	CIDADE CURITIBA/PR, CEP 82620-300	DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CURITIBA - PR	
165 - CANELA	AV DON LUIZ GUANELLA, nº 1201, BAIRRO SAO JOSE, CIDADE CANELA/RS, CEP 95680-992	MATRIC. 23.890 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA - RS	Não
166 - CATANDUVA	AV DEP ORLANDO ZANCANER, nº 2025, BAIRRO JARDIM AMENDOLA, CIDADE CATANDUVA/SP, CEP 15801-120	MATRIC. 2.086 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP	Não
167 - GRAVATAÍ	RUA OTAVIO SCHEMES, nº 4105, BAIRRO BARNABE, CIDADE GRAVATAI/RS, CEP 94155- 000	MATRIC. 101.843 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRAVATAI	Não
168 - SUMARE	RUA CESAR MORANZA, nº 830, BAIRRO VILA SANTA TEREZINHA, CIDADE SUMARE/SP, CEP 13174- 405	MATRIC. 133.735 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARE - SP	Não
169 - BALNEARIO PIONEIROS	RUA ANTONIO BITTENCOURT, nº 114, BAIRRO PIONEIROS, CIDADE BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEP 88331-090	MATRIC. 891 - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Não
170 - TERESINA	AV JOAO XXIII, nº 3575, BAIRRO SANTA ISABEL, CIDADE TERESINA/PI, CEP 64053-010	MATRIC. 41.726 - 2º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE TERESINA - PI	Não
171 - PORTO VELHO 2	RUA BUENOS AIRES, nº 186, BAIRRO NOVA PORTO VELHO, CIDADE PORTO VELHO/RO, CEP 76820-086	MATRIC. 93.253 - 1º SERVIÇO REGISTRAL DE PORTO VELHO - RO	Não
172 - MONTES CLAROS	AV DULCE SARMENTO, nº 1493, BAIRRO VERA CRUZ, CIDADE MONTES CLAROS/MG, CEP 39400- 802	MATRIC. 55.295 - OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE	Não

		MONTES CLAROS - MG	
173 - GUAIBA	AV NESTOR DE MOURA JARDIM, nº 417, BAIRRO PARQUE 35, CIDADE GUAÍBA/RS, CEP 92705- 200	MATRIC. 59.112 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUAÍBA - RS	Não
174 - ERECHIM	ESTRADA FEDERAL BR 153, nº 999, BAIRRO BELA VISTA, CIDADE ERECHIM/RS, CEP 99704- 190	MATRIC. 11.646 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ERECHIM - RS	Não
178 - LAJEADO	RUA BENTO ROSA, nº 569, BAIRRO HIDRÁULICA, CIDADE LAJEADO/RS, CEP 95900-218	MATRIC. 1.492 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAJEADO/RS	Não
179 - OSASCO	RUA WERNER BATTENFELD, nº 269, BAIRRO PRESIDENTE ALTINO, CIDADE OSASCO/SP, CEP 06210- 170	MATRIC. 27.542 e 31.440 - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO - SP	Não
182 - ARACAJU	AV. PRESIDENTE TANCREDO NEVES, nº 7840, BAIRRO NOVO PARAISO, CIDADE ARACAJU/SE, CEP 49082- 005	MATRIC. 39.895 - CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA DE ARACAJU - SE	Não
183 - NATAL	AV DAO SILVEIRA, nº 6000, BAIRRO CANDELARIA, CIDADE NATAL/RN, CEP 59066-180	MATRIC. 10.861, 17.856 e 17.855 - 7º OFÍCIO DE NOTAS DE NATAL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA	Não
184 - JOAO PESSOA	RUA DIOGENES CHIANCA, nº SN, BAIRRO AGUA FRIA, CIDADE JOAO PESSOA/PB, CEP 58053-000	MATRIC. 201.497 - 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIARIO DA ZONA SUL DE JOÃO PESSOA - PB	Não
185 - PRIMAVERA DO LESTE	RUA RIO DE JANEIRO, nº 1595, BAIRRO CIDADE PRIMAVERA II, CIDADE	MATRIC. 31496 - SERVIÇO REGISTRAL DE	Não

	PRIMAVERA DO LESTE/MT, CEP 78850-000	IMÓVEIS - REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE - MT	
186 - ALTA FLORESTA	AV MARAGOGI, nº SN, BAIRRO, CIDADE ALTA FLORESTA/MT, CEP 78580-000	MATRIC. 35.109 - 1º SERVIÇO REGISTRAL DA COMARCA DE ALTA FLORESTA/MT	Não
187 - SÃO LUIS	AV DANIEL DE LA TROUCHE, nº 2, BAIRRO COHAMA, CIDADE SAO LUIS/MA, CEP 65074-115	MATRIC. 125994 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO LUIS/MA	Não
188 - POA ASSIS BRASIL	AV ASSIS BRASIL, nº 11120, BAIRRO SARANDI, CIDADE PORTO ALEGRE/RS, CEP 91010-004	MATRIC. 193.140 - REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4 ZONA DE PORTO ALEGRE - RS	Não
189 - SÃO BERNARDO DO CAMPO	AV PIRAPORINHA, nº 1280, BAIRRO PLANALTO, CIDADE SAO BERNARDO DO CAMPO/SP, CEP 09891-900	MATRIC. 27.513 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	Não
190 - REGISTRO	BR 116 KM 448, nº SN, BAIRRO JARDIM DAS PAMEIRAS, CIDADE REGISTRO/SP, CEP 11900-000	MATRIC. 7.952 e 16.616 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE REGISTRO - SP	Não
196 - MACEIO	AV DR DURVAL DE GOIS MONTEIRO, nº SN, BAIRRO JARDIM PETROPOLIS, CIDADE MACEIO/AL, CEP 57080-590	MATRIC. 82.269 - 1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MACEIO - AL	Não
198 - MANAUS (AV DAS TORRES)	AV ARQ JOSE HENRIQUES BENTO GONCALVES, nº 3760, BAIRRO MONTE DAS OLIVEIRAS, CIDADE	MATRIC. 15.776 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE	Não

	MANAUS/AM, CEP 69093-149	IMÓVEIS DE MANAUS - AM	
204 - JI-PARANA	BR 364 - AV TRANSCONTINENTAL, nº SN, BAIRRO CENTRO, CIDADE JI-PARANA/RO, CEP 78961-410	MATRIC. 14.683, 14.689 e 14.690 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JI-PARANÁ - RO	Não
208 - BAGE	ROD BR-293 ESQ AV SANTA TECLA, nº SN, BAIRRO GETULIO VARGAS, CIDADE BAGE/RS, CEP 96413-000	MATRIC. 69827 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAGE - RS	Não
209 - SANTA ROSA	RUA GONCALVES DIAS, nº SN, BAIRRO CENTRAL, CIDADE SANTA ROSA/RS, CEP 98787-468	MATRIC. 43.959, 43.952 e 43.337 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ROSA - RS	Não
212 - CONCORDIA	RUA TRANCREDO DE ALMEIDA NEVES, nº 4455, BAIRRO SAO CRISTOVAO, CIDADE CONCORDIA/SC, CEP 89711-690	MATRIC. 29.736 - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONCÓRDIA - SC	Não
175 - MANAUS VIA NORTE	AVENIDA GOVERNADOR JOSE LINDOSO, nº 3120, BAIRRO PARQUE 10 DE NOVEMBRO, CIDADE MANAUS/AM, CEP 69058-473	MATRIC. 4.609 - CARTÓRIO DO SEXTO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MANAUS	Não
86 - CUIABÁ COXIPÓ	Av. Fernando Correa da Costa, 6383, Parque Ohara, Cuiaba/MT, CEP 78080-300	MATRÍCULA 104.493 - 5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DE CUIABÁ - MT	Sim
177- ESTEIO	Rod. Br 116, 470, Tres Portos, Esteio/RS, CEP 93270-000	MATRÍCULA 36.376 (antiga 25.506) - REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESTEIO - RS	Não

110 - ITAJAI SÃO JUDAS	Rua Jose Pereira Liberato, 2001, São Judas, Itajai/SC, CEP 88303-400	MATRÍCULA 66.681 - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAJAÍ - SC	Sim
136 - BRASILIA	ST SIA TRECHO 14 LOTE 05, s/n, ZONA INDUSTRIAL GUARA - BRASILIA/DF, CEP 71200-140	MATRÍCULA 33.531 - 4º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL	Sim
199 - NOVO HAMBURGO	Rod. BR 116, 5501, Operario, Novo Hamburgo/RS, CEP 93352-730	MATRÍCULA 131.121 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO - RS	Não
71 - BALNEARIO PEDREIRA	AVENIDA DO ESTADO DALMO VIEIRA, 4300, CENTRO, BALNEARIO CAMBORIU/SC, CEO 88339-055	MATRÍCULAS 129.133, 129.134 E 129.135 (antiga 120.369) - 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEARIO CAMBORIU - SC	Sim
192 - CANOAS	Av. Farroupilha, s/n, Loteamento Estancia Velha, bairro Marechal Rondon, Canoas/RS, CEP 92020-476	MATRÍCULA 165.755 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS	Não
41 - PONTA GROSSA	AV BISPO DOM GERALDO PELLANDA, 100, UVARANAS, PONTA GROSSA/PR, CEP 84025-007	MATRICULAS 34.969, 31.357, 31.355 20.688, 20.687 E 20.444 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA GROSSA - PR 2º OFÍCIO	Sim
53 - SÃO CARLOS	ROD WASHINGTON LUIZ, S/N, KM 230,5, JARDIM MARACANA, SÃO CARLOS/SP, CEO 13571-291	MATRICULA 46.165 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS - SP	Sim
145 - FAZENDA RIO GRANDE	AV NOSSA SENHORA APARECIDA, 155, Santa Terezinha, Fazenda Rio Grande/PR, CEP 83829-018	MATRICULAS 52.166 E 63.302 - SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - COMARCA DA	Sim

		REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR	
--	--	---	--

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.826 (um mil, oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de abril de 2027 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures</u> ").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não aplicável.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida de [=]% ([=]) ao ano, conforme definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração será calculada conforme fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento, qual seja, 23 de abril de 2027.
PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Remuneração será paga a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento constantes do <u>Anexo III</u> da Escritura de Emissão de Debêntures.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
------------------------------

Não há.
---------

\* \* \* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VII**

---

DECLARAÇÃO DA EMISSORA  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400  
E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### Declaração da Emissora

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o n.º 18.406, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), neste ato representada por seus diretores Flávia Palácios Mendonça Bailune e Marcelo Leitão da Silveira, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, CEP: 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, ("Instrução CVM 414"), 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 n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, e do item 4 do anexo III da Instrução CVM 414, 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 15194-3, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o 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 veracidade, consistência, correção e suficiência 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 Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora 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, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **HAVAN S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro, CEP 88353-100, inscrita no CNPJ sob o n.º 79.379.491/0001-83, na qualidade de devedora dos 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 verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes 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 Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;
- (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 verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 4 de março de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A**

---

Nome: Marcelo Leitão da Silveira  
Cargo: Diretor  
CPF: 021.590.957-70

---

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune  
Cargo: Diretora  
CPF: 052.718.227-37

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Leitao Da Silveira e Flavia Palacios Mendonca Bailune.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B89D-ACB6-FD32-853B.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Leitao Da Silveira e Flavia Palacios Mendonca Bailune.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código B89D-ACB6-FD32-853B.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/B89D-ACB6-FD32-853B> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: B89D-ACB6-FD32-853B



### Hash do Documento

65F8D04A8CA7DADC86FD70F9AB42727492828D0904B88F9C22AAE4EEA7F9442C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/03/2022 é(são) :

- Marcelo Leitão da Silveira (Signatário Opea) - 021.590.957-70 em 04/03/2022 16:47 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Marcelo Leitao Da Silveira

**Tipo:** Certificado Digital

- Flávia Palacios Mendonça Bailune (Signatário Opea) - 052.718.227-37 em 04/03/2022 16:34 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Flavia Palacios Mendonca Bailune

**Tipo:** Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400  
E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### Declaração do Coordenador Líder

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, CEP: 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 30.306.294/0002-26, neste ato representada por seus diretores infra-assinados ("Coordenador Líder" ou "BTG Pactual"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("CRI", "Oferta", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI:

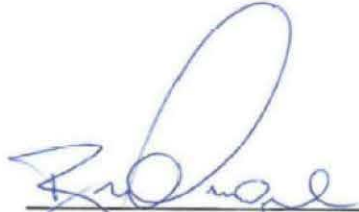
#### **CONSIDERANDO QUE:**

- (A) **HAVAN S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, na Rodovia Antonio Heil, n.º 200, Centro, CEP 88353-100, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 79.379.491/0001-83, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("Companhia"), e o Coordenador Líder constituíram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta ("Assessores Legais");
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 29 de novembro de 2021, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");
- (C) foram disponibilizados pela Companhia os documentos considerados, pela Companhia, relevantes para a Oferta;
- (D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados pelos Assessores Legais, em nome do Coordenador Líder, documentos e informações adicionais relativos à Companhia;
- (E) a Companhia confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise dos Coordenadores e de seus Assessores Legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (F) a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio dos seus Assessores Legais.

**DECLARA**, que:

- (i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o agente fiduciário, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e
- (iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 4 de março de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Bruno Duque Horta Nogueira  
Cargo: Diretor Executivo

**BANCO BTG PACTUAL S.A.**  
Coordenador Líder

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Guilherme da Costa Paes  
Cargo: Diretor

**ANEXO IX**

---

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO  
NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Declaração do Agente Fiduciário**  
**(item 15 do Anexo III da Instrução da CVM 414)**

**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 Economia ("CNP") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 463ª Série da 1ª Emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("CRI", "Oferta", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, **DECLARA**, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), 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 verificou, em conjunto com **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, CEP: 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0002-26, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, e com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula os CRI e a Emissão e no prospecto da Oferta.

São Paulo, 4 de março de 2022.

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

---

Nome: Vitoria Guimaraes Havir  
Cargo: Procuradora  
CPF: 409.470.118-46

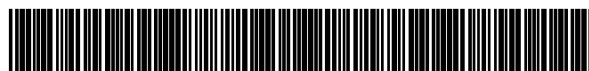
---

Nome: José Pedro Cardarelli  
Cargo: Procurador  
CPF: 327.106.418-01

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/FF5B-CAFC-04A4-3832> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FF5B-CAFC-04A4-3832



### Hash do Documento

0354FA38D3BCCEC679D2F61084DFFAE0CF182A57484DB6E7F2C8BECDAF861762

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/03/2022 é(são) :

José Pedro Cardarelli (Signatário Vórtx) - 327.106.418-01 em  
04/03/2022 15:03 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Jose Pedro Cardarelli

**Tipo:** Certificado Digital

Vitoria Guimaraes Havir (Signatário Vórtx) - 409.470.118-46 em  
04/03/2022 14:35 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital



**ANEXO X**

---

RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO  
DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## RATING ACTION COMMENTARY

# Fitch Atribui Rating 'AA(exp)sf(bra)' à Proposta de Emissão de CRI da Opea Securitizadora

Mon 07 Mar, 2022 - 2:51 PM ET

Fitch Ratings - São Paulo - 07 Mar 2022: A Fitch Ratings atribuiu o Rating Nacional de Longo Prazo 'AA(exp)sf(bra)' à proposta de 463ª série da primeira emissão de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) da Opea Securitizadora S.A. (Opea Securitizadora). A Perspectiva do rating é Estável.

O rating da proposta de emissão reflete a percepção, pela Fitch, do risco de crédito da devedora da debênture que lastreia a operação, a Havan S.A. (Havan). Os recursos captados por meio da emissão da debênture serão utilizados pela Havan para a expansão, a construção e o desenvolvimento de imóveis, bem como para o reembolso de gastos incorridos anteriormente à proposta de emissão de CRI, relacionados à expansão e/ou à manutenção de imóveis descritos nos documentos da transação.

## RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ⇅

RATING ⇅

Opea Securitizadora 2022-463  
(Havan)

2022 - 463

Natl LT AA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable

Expected Rating

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

## PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Transação Reflete Percepção de Risco do Devedor

A Havan é a emissora da debênture que lastreia a proposta de CRI. Este possui valor, vencimento, juros e amortização de principal idênticos aos da debênture. Desta forma, a operação não está exposta a riscos de descasamentos. Além da obrigação de pagar os juros e o principal da debênture, a companhia é responsável por arcar com todos os custos e despesas da transação, por meio da recomposição do fundo de despesas.

Risco de Contraparte Imaterial

O pagamento da debênture será realizado diretamente na conta da transação, domiciliada no Itaú Unibanco S.A. (Itaú, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'/Perspectiva Estável), em nome da Opea Securitizadora e atrelada ao patrimônio separado do CRI. Como o pagamento do CRI será feito em até dois dias úteis do recebimento do pagamento da debênture, não há risco adicional para a transação. Uma potencial perda de investimentos qualificados também não impõe risco adicional à proposta de emissão de CRI, tendo em vista a obrigatoriedade de recomposição do fundo de despesas, caso este fique abaixo do montante mínimo.

Os fundamentos dos ratings listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

## SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating da proposta de emissão de CRI é atrelado à percepção, pela Fitch, da qualidade de crédito da Havan, devedora da debênture que lastreia a operação.

## Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- A percepção, pela Fitch, de menor qualidade de crédito da Havan pode levar à elevação do rating da proposta de emissão de CRI.

## Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração na percepção da qualidade de crédito da Havan levaria ao rebaixamento do rating da proposta de emissão.

## **EMISSÃO**

A proposta de emissão de CRI da Opea Securitizadora é lastreada por uma emissão de debênture da Havan. O CRI terá remuneração atrelada ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescido de um prêmio a ser definido em processo de bookbuilding, de até 1,7% ao ano. Os pagamentos de juros serão mensais, sem período de carência, e o pagamento de principal o correrá na data do vencimento da série, em abril de 2027. O volume da proposta de emissão é de inicialmente BRL500 milhões, com lote adicional disponível de até 20% deste valor.

As despesas da operação serão cobertas por um fundo de despesas, constituído por recursos provenientes da aquisição da debênture. A Havan será responsável pela recomposição do fundo caso este fique abaixo de BRL50 mil.

O rating da proposta de CRI reflete a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de atualização e remuneração até o vencimento final da operação.

## **INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:**

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da Havan S.A..

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de

auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

#### Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 7 de março de 2022.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em [www.fitchratings.com/brasil](http://www.fitchratings.com/brasil)

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings”, na página da Fitch na Internet, no endereço eletrônico:

<https://www.fitchratings.com/research/pt/structured-finance/rating-definitions-10-07-2020>

Informações adicionais estão disponíveis em '[www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)' e em '[www.fitchratings.com/site/brasil](http://www.fitchratings.com/site/brasil)'.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador ("sponsor"), subscritor ("underwriter"), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (26 de outubro de 2021);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020) .

Outras Metodologias Relevantes:

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (4 de novembro de 2021);

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (12 de fevereiro de 2021).

## **FITCH RATINGS ANALYSTS**

### **Isabela Abuassi**

Senior Analyst

Analista primário

+55 11 4504 2617

[isabela.abuassi@fitchratings.com](mailto:isabela.abuassi@fitchratings.com)

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

### **Vanessa Roveri Brondino**

Director

Analista secundário

+55 11 4504 2614

vanessa.roveribrondino@fitchratings.com

### **Isabela Abuassi**

Senior Analyst

Analista de Monitoramento

+55 11 4504 2617

isabela.abuassi@fitchratings.com

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo,  
SP SP Cep 01.418-100

### **Juliana Ayoub**

Director

Presidente do Comitê

+55 11 4504 2200

juliana.ayoub@fitchratings.com

## **MEDIA CONTACTS**

### **Jaqueline Carvalho**

Rio de Janeiro

+55 21 4503 2623

jaqueline.carvalho@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)

## **PARTICIPATION STATUS**

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

## **APPLICABLE CRITERIA**

[Metodologia de Ratings em Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria \(pub. 12 Feb 2021\) \(including rating assumption sensitivity\)](#)

[Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas \(pub. 26 Oct 2021\)](#)

## Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub. 04 Nov 2021)

### ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

### ENDORSEMENT STATUS

Opea Securitizadora S.A. 2022-463 (Havan) -

### DISCLAIMER

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR ESSAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE:

[HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). ALÉM DISSO, AS DEFINIÇÕES DE CADA ESCALA E CATEGORIA DE RATING, INCLUINDO DEFINIÇÕES REFERENTES A INADIMPLÊNCIA, PODEM SER ACESSADAS EM

[HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/PT/REGION/BRAZIL](https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil), EM DEFINIÇÕES DE

RATINGS, NA SEÇÃO DE EXIGÊNCIAS REGULATÓRIAS. OS RATINGS PÚBLICOS,

CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE

DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E AS POLÍTICAS DE

CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE; SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO

(FIREWALL) DE AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS

RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE

CONDUTA". OS INTERESSES RELEVANTES DE DIRETORES E ACIONISTAS ESTÃO

DISPONÍVEIS EM [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/REGULATORY](https://www.fitchratings.com/site/regulatory). A FITCH

PODE TER FORNECIDO OUTRO SERVIÇO AUTORIZADO OU COMPLEMENTAR À

ENTIDADE CLASSIFICADA OU A PARTES RELACIONADAS. DETALHES SOBRE SERVIÇO

AUTORIZADO, PARA O QUAL O ANALISTA PRINCIPAL ESTÁ BASEADO EM UMA

EMPRESA DA FITCH RATINGS (OU UMA AFILIADA A ESTA) REGISTRADA NA ESMA OU

NA FCA, OU SERVIÇOS COMPLEMENTARES PODEM SER ENCONTRADOS NA PÁGINA

DO SUMÁRIO DO EMISSOR, NO SITE DA FITCH.

[READ LESS](#)

### COPYRIGHT

Copyright © 2022 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004. Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados. Ao atribuir e manter ratings e ao fazer outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

As informações neste relatório são fornecidas 'tais como se apresentam', sem que ofereçam qualquer tipo de garantia. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto,



resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar os títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para a Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123.), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam a ser utilizadas por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

[READ LESS](#)

## SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

## ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE) ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de [Regulatory Affairs \(Assuntos Regulatórios\)](#) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

---

Structured Finance: Structured Credit   Structured Finance   Latin America   Brazil

---

**ANEXO XI**

---

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA  
E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º,  
PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0160000M	294.500.000,00	294.500	103,00% CDI	1	5	20/04/2016	26/04/2019	Adimplente	Aval, Penhor
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	212.596.000,00	212.596	IPCA + 6,35 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16H0268853	29.913.000,00	29.913	IPCA + 7,63 %	1	119	19/08/2016	17/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15J0170870	34.700.000,00	34.700	IPCA + 817,00 %	1	121	07/10/2015	07/01/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16D0711168	31.021.000,00	31.021	IPCA + 7,89 %	1	127	17/04/2016	17/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141606	185.000.000,00	185.000	CDI + 1,75 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I014164 3	185.000.00 0,00	185.000	CDI + 1,30 %	1	174	21/09/2 017	18/11/20 32	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I018153 3	75.000.000 ,00	75.000	IPCA + 6,50 %	1	175	21/09/2 017	17/11/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I014169 4	75.000.000 ,00	75.000	IPCA + 6,50 %	1	176	21/09/2 017	17/11/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01700 1P5	738.814.00 0,00	738.814	96,00% CDI	1	6	27/04/2 017	19/04/20 23	Adimplente	Aval, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01700 1P6	230.877.00 0,00	230.877	IPCA + 4,73 %	1	7	27/04/2 017	17/04/20 24	Adimplente	Aval, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	15K070922 2	22.461.000 ,00	22.461	IPCA + 8,21 %	1	125	13/11/2 015	13/05/20 28	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01700 8SR	501.489.00 0,00	501.489	97,00% CDI	1	11	13/12/2 017	13/12/20 23	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01700 8SS	204.024.00 0,00	204.024	IPCA + 4,76 %	1	12	13/12/2 017	12/12/20 24	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17K022733 8	58.200.000 ,00	58.200	CDI + 3,90 %	1	171	10/11/2 017	11/12/20 24	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	18B088111 6	27.948.000 ,00	27.948	IPCA + 5,16 %	1	178	14/02/2 018	14/05/20 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 8	120.000.00 0,00	120.000	CDI + 1,40 %	1	193	30/01/2 019	21/01/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B016668 4	27.692.276 ,92	27.692	CDI + 2,25 %	1	195	15/02/2 019	16/06/20 31	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B016809 3	2.307.692, 10	2.307	CDI + 8,67 %	1	196	15/02/2 019	16/06/20 31	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 9	10.000.000 ,00	10.000	CDI + 4,00 %	1	194	30/01/2 019	21/01/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,



											Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B017640 0	258.461.53 8,46	258.461	CDI + 1,40 %	1	197	15/02/2 019	20/02/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B017640 2	21.538.461 ,54	21.538	CDI + 4,00 %	1	198	15/02/2 019	20/02/20 31	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 4	36.923.076 ,92	36.923	CDI + 1,40 %	1	202	30/01/2 019	21/01/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo,

											Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 3	3.076.923, 08	3.076	CDI + 1,40 %	1	203	30/01/2 019	21/01/20 31	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 6	136.442.30 7,69	136.442	IPCA + 64,00 %	1	204	30/01/2 019	21/01/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A131680 7	28.557.692 ,31	28.557	IPCA + 9,00 %	1	205	30/01/2 019	21/01/20 26	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B0176445	28.942.307,69	28.942	IPCA + 6,40 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B0177305	6.057.692,31	6.057	IPCA + 9,00 %	1	207	15/02/2019	23/02/2026	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19C0216515	100.000.000,00	100.000	108,00% CDI	1	210	25/03/2019	26/03/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA019000GS	300.000.000,00	300.000	CDI + 96,00 %	2	1	15/03/2019	17/03/2025	Adimplente	Fiança

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01900 0GT	600.000.00 0,00	600.000	IPCA + 404,00 %	2	2	15/03/2 019	16/03/20 26	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19F092300 4	200.000.00 0,00	200.000	CDI + 109,00 %	1	216	19/06/2 019	21/06/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01900 4SH	250.000.00 0,00	250.000	104,00% CDI	4	1	12/09/2 019	15/09/20 23	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19I033294 2	25.171.000 ,00	25.171	CDI + 1,50 %	1	241	24/09/2 019	25/03/20 20	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L088244 7	196.000.00 0,00	196.000	IPCA + 5,13 %	1	217	20/12/2 019	28/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L088244 9	234.000.00 0,00	234.000	IPCA + 5,13 %	1	218	20/12/2 019	28/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01900 6NK	45.000.000 ,00	45.000	CDI + 3,00 %	9	ÚNI CA	20/11/2 019	22/11/20 23	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação

											Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L0853159	51.200.000,00	51.200	CDI + 4,20 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L0882396	83.974.946,65	83.975	IPCA + 5,55 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L0882417	74.577.750,24	74.578	IPCA + 7,55 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L0882397	126.025.053,35	126.025	IPCA + 5,55 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de

											Quotas, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L088241 9	111.922.24 9,76	111.922	IPCA + 7,55 %	1	260	18/12/2 019	24/12/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L090791 4	500.000.00 0,00	500.000	IGPM + 4,75 %	1	238	20/12/2 019	20/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L090794 9	140.000.00 0,00	140.000	IGPM + 4,75 %	1	239	20/12/2 019	15/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA01900 81C	30.000.000 ,00	30.000	CDI + 3,95 %	10	ÚNI CA	27/11/2 019	20/11/20 24	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20A097684 5	455.000.00 0,00	455.000	Não há	1	252	27/01/2 020	22/01/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20A097707 4	59.102.000 ,00	59.102	CDI + 3,50 %	1	246	20/01/2 020	20/01/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20C012817 7	24.300.000 ,00	24.300	CDI + 4,00 %	1	266	03/03/2 020	24/02/20 25	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20C100800 9	62.650.000 ,00	62.650	CDI + 2,45 %	1	255	20/03/2 020	20/03/20 23	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20C100807 4	15.850.000 ,00	15.850	CDI + 2,45 %	1	257	20/03/2 020	20/03/20 23	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20F067426 4	34.000.000 ,00	34.000	CDI + 5,00 %	1	265	03/06/2 020	16/05/20 33	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de

											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20F0734290	36.800.000,00	36.800	IPCA + 7,25 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20I0905793	20.015.000,00	20.015	CDI + 4,85 %	1	284	30/09/2020	18/09/2025	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20K0549411	35.000.000,00	35.000	IPCA + 8,75 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Seguro, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20J0894745	20.000.000,00	20.000	24750%	1	303	29/10/2020	08/10/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20J089474 6	50.000.000 ,00	50.000	IPCA + 5,58 %	1	304	29/10/2 020	08/10/20 35	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20K061159 4	40.000.000 ,00	40.000	IPCA + 10,50 %	1	290	11/11/2 020	27/11/20 30	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L065326 1	100.000.00 0,00	100.000	IPCA + 5,96 %	1	305	12/12/2 020	12/12/20 24	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L061347 5	29.287.000 ,00	29.287	IGPM + 8,00 %	1	297	11/12/2 020	26/10/20 28	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L063061 8	33.000.000 ,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	309	16/12/2 020	16/12/20 30	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Coobrigação
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02000 3VN	24.990.000 ,00	24.990	CDI + 7,50 %	13	1	18/12/2 020	20/12/20 21	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L087106 3	11.100.000 ,00	11.100	IPCA + 13,00 %	1	291	15/12/2 020	25/01/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L0871064	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	292	15/12/2020	25/01/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L0871066	4.500.000,00	4.500	IPCA + 13,00 %	1	293	15/12/2020	25/01/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA020003VU	10.000,00	10	CDI + 7,50 %	13	2	18/12/2020	20/12/2021	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21A0677485	32.700.000,00	32.700	CDI + 2,90 %	1	318	18/01/2021	16/12/2021	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B0566153	45.500.000,00	45.500	INPC + 9,50 %	1	321	10/02/2021	25/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B056615 4	5.000.000, 00	5.000	INPC + 9,50 %	1	322	10/02/2 021	25/03/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B065507 6	10.991.000 ,00	10.991	CDI + 5,00 %	1	323	25/02/2 021	15/09/20 22	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C071049 7	1.935.000, 00	1.935	IPCA + 10,50 %	1	310	09/03/2 021	22/05/20 25	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C071068 3	753.000,00	753	IPCA + 16,00 %	1	326	09/03/2 021	22/05/20 25	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C071082 7	1.935.000, 00	1.935	IPCA + 10,50 %	1	327	09/03/2 021	22/05/20 25	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

											Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C071088 1	752.000,00	752	IPCA + 16,00 %	1	328	09/03/2 021	22/05/20 25	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C059974 0	25.463.000 ,00	25.463	IPCA + 5,50 %	1	298	25/03/2 021	17/03/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C059974 7	1.033.000, 00	1.033	IPCA + 7,00 %	1	320	25/03/2 021	17/03/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L087106 8	5.400.000, 00	5.400	IPCA + 13,00 %	1	314	15/12/2 020	25/01/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L087106 9	6.000.000, 00	6.000	IPCA + 13,00 %	1	315	15/12/2 020	25/01/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

											Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C074957 9	11.500.000 ,00	11.500	CDI + 2,75 %	1	330	25/03/2 021	17/03/20 31	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C074958 0	41.500.000 ,00	41.500	IPCA + 6,20 %	1	331	25/03/2 021	17/03/20 31	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D045741 6	60.000.000 ,00	60.000	IPCA + 10,00 %	1	316	15/04/2 021	17/04/20 26	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Ações, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D054378 0	30.286.159 ,94	30.286	IPCA + 4,80 %	1	335	15/04/2 021	15/06/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D069546 9	100.000.00 0,00	100.000	IPCA + 9,50 %	1	333	16/04/2 021	28/04/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0524815	55.000.000,00	55.000	CDI + 3,50 %	1	317	15/04/2021	22/05/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0733768	115.000.000,00	115.000	IPCA	1	344	22/04/2021	24/04/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0611276	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,75 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0630613	10.000.000,00	10.000	99000%	1	342	19/05/2021	27/01/2023	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

											Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0631138	1.605.000,00	1.605	99000%	1	343	19/05/2021	27/01/2023	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0608916	57.200.000,00	57.200	CDI + 5,00 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0611378	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,75 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F000144 7	91.463.000 ,00	91.463	IPCA + 6,00 %	1	354	07/06/2 021	13/06/20 32	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F009984 3	12.000.000 ,00	12.000	IPCA + 7,00 %	1	338	02/06/2 021	20/06/20 24	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F013651 9	12.000.000 ,00	12.000	IPCA + 7,00 %	1	345	02/06/2 021	20/06/20 24	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F096838 4	8.250.000, 00	8.250	CDI + 2,55 %	1	358	17/06/2 021	19/06/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F115110 3	14.000.000 ,00	14.000	140000%	1	341	16/06/2 021	25/10/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de



											Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G004844 8	45.514.291 ,40	45.514	IPCA + 5,00 %	1	336	02/07/2 021	15/03/20 30	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G059034 2	21.000.000 ,00	21.000	CDI + 4,50 %	1	353	08/07/2 021	28/06/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G068567 1	42.000.000 ,00	42.000	12%	1	367	14/07/2 021	20/07/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G063714 8	41.007.062 ,50	40.000	IPCA + 6,45 %	1	370	15/07/2 021	15/07/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G0613338	20.800.000,00	20.800	CDI + 4,50 %	1	357	13/07/2021	28/12/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G0775099	16.000.000,00	16.000	CDI + 4,00 %	1	329	21/07/2021	26/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA021001KC	18.226.000,00	18.226	170000%	17	ÚNICA	21/07/2021	21/01/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G0761891	85.000.000,00	85.000	IPCA + 7,00 %	1	368	15/07/2021	15/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 1PQ	777.131.00 0,00	777.131	IPCA + 4,50 %	16	1	15/07/2 021	14/07/20 28	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 1VA	422.869.00 0,00	422.869	IPCA + 4,60 %	16	2	15/07/2 021	15/07/20 31	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G085670 4	105.000.00 0,00	105.000	IPCA + 8,00 %	1	371	27/07/2 021	22/07/20 27	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H077006 7	29.800.000 ,00	29.800	CDI + 5,00 %	1	369	02/08/2 021	28/07/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.		80.000.000 ,00	80.000	IPCA + 5,96 %	15	ÚNI CA	15/06/2 021	16/06/20 28	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F096839 2	24.750.000 ,00	24.750	IPCA + 6,00 %	1	359	17/06/2 021	21/06/20 33	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H097492 9	110.000.00 0,00	110.000	IPCA + 5,75 %	1	385	24/08/2 021	22/08/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H103461 9	60.000.000 ,00	60.000	IPCA + 8,15 %	1	360	26/08/2 021	26/08/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H103539 8	20.000.000 ,00	20.000	IPCA + 9,25 %	1	361	26/08/2 021	26/08/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H103500 9	60.000.000 ,00	60.000	IPCA + 11,00 %	1	398	26/08/2 021	26/08/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H103520 3	20.000.000 ,00	20.000	IPCA + 13,00 %	1	399	26/08/2 021	26/08/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H108084 9	38.000.000 ,00	38.000	CDI + 4,50 %	1	382	30/08/2 021	26/08/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I014005 1	5.400.000, 00	5.400	IPCA + 7,00 %	1	378	03/09/2 021	26/08/20 26	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I014811 3	1.350.000, 00	1.350	IPCA + 7,00 %	1	379	03/09/2 021	26/08/20 26	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I014811 4	3.400.000, 00	3.400	IPCA + 7,00 %	1	392	03/09/2 021	26/08/20 26	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0148115	850.000,00	850	IPCA + 7,00 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0148116	3.200.000,00	3.200	IPCA + 7,00 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0148117	800.000,00	800	IPCA + 7,00 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0277499	29.865.000,00	29.865	IPCA + 7,00 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0802801	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,50 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I0802805	5.000.000,00	5.000	IPCA + 9,50 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 2YB	500.000.00 0,00	500.000	IPCA + 7,19 %	14	ÚNI CA	23/09/2 021	15/09/20 27	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I080280 7	5.947.000, 00	5.947	CDI + 6,18 %	1	377	21/09/2 021	24/09/20 26	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I082336 5	80.000.000 ,00	80.000	IPCA + 9,50 %	1	414	24/09/2 021	28/09/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I080280 8	5.900.000, 00	5.900	CDI + 6,18 %	1	387	21/09/2 021	24/09/20 26	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I095527 7	7.000.000, 00	7.000	IPCA + 8,50 %	1	376	24/09/2 021	24/09/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca de Imovel, Fiança, Aval

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I095527 8	7.000.000, 00	7.000	IPCA + 8,50 %	1	401	24/09/2 021	24/09/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21J070514 2	166.500.00 0,00	166.500	IPCA + 9,75 %	1	402	15/10/2 021	06/10/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21K049519 2	135.000.00 0,00	135.000	IPCA + 6,50 %	1	429	09/11/2 021	28/11/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21K063493 8	60.000.000 ,00	60.000	IPCA + 6,80 %	1	440	16/11/2 021	10/11/20 33	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	15L064844 3	452.331.35 3,05	452	IPCA + 6,00 %	1	132	18/12/2 015	12/11/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de



											Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21K091547 8	100.000.00 0,00	100.000	IPCA + 6,40 %	1	428	24/11/2 021	23/11/20 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L069414 8	180.315.56 2,71	180.315	CDI + 0,50 %	1	455	03/12/2 021	17/12/20 27	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L066829 5	443.460.82 4,51	443.460	CDI + 0,50 %	1	453	03/12/2 021	17/12/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L066871 6	257.019.71 6,92	257.019	CDI + 0,50 %	1	454	03/12/2 021	17/12/20 27	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L066660 9	403.742.27 0,60	403.742	CDI + 0,50 %	1	400	03/12/2 021	17/12/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L014311 5	13.950.000 ,00	13.950	IPCA + 7,50 %	1	403	03/12/2 021	17/12/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L032442 5	28.947.000 ,00	28.947	CDI + 5,00 %	1	456	02/12/2 021	05/04/20 24	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L014695 1	100.000.00 0,00	100.000	IPCA + 7,00 %	1	406	09/12/2 021	17/12/30 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.		100.000.00 0,00	100.000	IPCA + 7,00 %	1	418	09/12/2 021	17/12/30 31	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L035432 5	175.750.00 0,00	175.750	IPCA + 5,20 %	1	430	16/12/2 021	16/12/20 36	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L0640489	71.657.000,00	71.657	IPCA + 5,90 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L0666509	109.736.818,00	109.736.818	IPCA + 6,50 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L0736589	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,50 %	1	468	16/12/2021	24/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L0736590	160.000.000,00	160.000	IPCA + 6,50 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L0728794	36.300.000,00	36.300	CDI + 2,22 %	1	446	20/12/2021	16/12/2022	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA021005LO	51.000.000,00	51.000	CDI + 3,50 %	19	1	16/12/2021	18/12/2024	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 5LP	65.000.000 ,00	65.000	CDI + 4,00 %	19	2	16/12/2 021	17/12/20 26	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 5LQ	85.000.000 ,00	85.000	91896%	19	3	16/12/2 021	17/12/20 26	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 5LY	50.000.000 ,00	5.000	CDI + 5,00 %	18	ÚNI CA	22/12/2 021	21/12/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 5LZ	15.000.000 ,00	1.500	CDI + 4,50 %	20	1	21/12/2 021	24/12/20 25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02100 5M0	60.000.000 ,00	6.000	CDI + 5,00 %	20	2	21/12/2 021	23/12/20 26	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L096745 1	14.300.000 ,00	14.300	IPCA + 12,50 %	1	457	21/12/2 021	20/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

											Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L096771 8	5.850.000, 00	5.850	IPCA + 12,50 %	1	458	21/12/2 021	20/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L096772 4	4.600.000, 00	4.600	IPCA + 12,50 %	1	459	21/12/2 021	20/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L096772 5	8.500.000, 00	8.500	IPCA + 12,50 %	1	460	21/12/2 021	20/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L096772 6	14.000.000 ,00	14.000	IPCA + 12,50 %	1	461	21/12/2 021	20/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Aval

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L096772 7	5.150.000, 00	5.150	IPCA + 12,50 %	1	462	21/12/2 021	20/12/20 34	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L128168 0	50.000.000 ,00	50.000	CDI + 3,50 %	1	452	23/12/2 021	26/12/20 24	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L093859 3	28.131.000 ,00	28.131	IPCA + 10,98 %	1	224	30/12/2 019	27/11/20 31	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A022625 7	25.500.000 ,00	25.500	IPCA + 6,50 %	1	469	07/01/2 022	22/11/20 32	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A037799 6	57.866.000 ,00	57.866	IPCA + 6,80 %	1	472	12/01/2 022	28/12/20 31	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A088309 2	60.000.000 ,00	60.000	45000%	1	464	21/01/2 022	04/02/20 27	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A069587 7	340.000.00 0,00	340.000	IPCA + 6,95 %	1	471	19/01/2 022	07/01/20 37	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO XII**

---

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA  
RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS  
ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, 2020 E 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Havan S.A.**

**Demonstrações Financeiras**

Em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019  
com relatório do auditor independente



## Havan S.A.

### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

### Índice

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO 4º TRIMESTRE DE 2021 .....	1
1. MENSAGEM DA DIRETORIA.....	1
2. VALORES CORPORATIVOS .....	3
3. DESEMPENHO FINANCEIRO .....	4
4. ENDIVIDAMENTO/DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS.....	7
5. DESEMPENHO OPERACIONAL.....	7
6. ANÁLISE DA CARTEIRA DE CRÉDITO .....	9
7. PREMIAÇÕES.....	10
8. PROJETOS QUE APOIAMOS.....	11
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	12
Balancos patrimoniais.....	17
Demonstrações dos resultados.....	19
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	20
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	21
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	22
Demonstrações do valor adicionado .....	24
1. Contexto operacional .....	25
2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis .....	27
3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas .....	53
4. Caixa e equivalentes de caixa .....	56
5. Aplicações financeiras.....	57
6. Contas a receber de clientes.....	58
7. Estoques .....	60
8. Impostos a recuperar .....	61
9. Investimentos .....	62
10. Imobilizado .....	63
11. Partes relacionadas.....	67



12.	Empréstimos, financiamentos e debêntures .....	70
13.	Fornecedores .....	73
14.	Obrigações tributárias .....	73
15.	Imposto de renda e contribuição social .....	74
16.	Arrendamentos.....	76
17.	Outros passivos.....	80
18.	Provisão para contingências de riscos tributários, cíveis e trabalhistas .....	81
19.	Patrimônio líquido.....	84
20.	Instrumentos Financeiros .....	86
21.	Receita operacional líquida .....	93
22.	Gastos por natureza.....	94
23.	Resultado financeiro.....	95
24.	Outras receitas (despesas) operacionais .....	96
25.	Transações que não afetaram o caixa.....	96



## COMENTÁRIO DE DESEMPENHO 4º TRIMESTRE DE 2021

### 1. MENSAGEM DA DIRETORIA

Um ano de muitos desafios e com muitas conquistas e motivos para celebrar. O ano 2021, alcançamos o maior faturamento da nossa história! Porém, melhor do que nosso recorde em vendas, esse ano foi o ano de nossas Bodas de Coral.

35 anos de casamento com nosso fundador e presidente do conselho.

35 anos de casamento com nosso primeiro colaborador.

35 anos de casamento com nossos primeiros clientes.

35 anos de casamento com nossos primeiros fornecedores.

35 anos de crescimento e amor pelo que fazemos, visando sempre promover o desenvolvimento econômico e social do Brasil e seguindo a nossa missão de surpreender e encantar a todos.

Isso diz muito sobre a Havan. Somos uma Companhia que desde seu princípio foi focada em relacionamento sustentável e de longo prazo. Um relacionamento ganha-ganha com clientes, colaboradores, fornecedores, a sociedade e o acionista. Acreditamos muito em relacionamentos assim, e por isso temos uma Companhia de sucesso. Crescemos ano após ano, com resultados positivos e gerando caixa. Uma Companhia que acredita e por isso investe no Brasil.

Felizmente o ano de 2021 não foi um 2020 parte II, quando apenas igualamos o faturamento do ano anterior. Mas, mesmo assim, foi um ano extremamente desafiador. Tivemos impactos de uma segunda onda do COVID 19 no primeiro semestre do ano, por exemplo. Tivemos muitas restrições de horários e dias de abertura de nossas megalojas. Porém, como dito anteriormente, batemos recorde em faturamento, R\$ 12,6 bilhões, um crescimento de 19,6% em relação ao 2020, mas melhor que isso foi o crescimento em nosso Lucro Bruto, R\$ 3,3 bilhões, 23,6% de crescimento em relação ao 2020. Dessa maneira, alcançamos o maior lucro de nossa Companhia dos últimos 3 anos.

Encerramos o ano com 168 megalojas. Foram inauguradas 15 novas filiais, acrescentando quase 100.000 m<sup>2</sup> de área de vendas. Estamos presentes em 21 Unidades da Federação. Chegamos no Maranhão, Paraíba, Piauí e Sergipe, não somente levando novas oportunidades de uma experiência de compras diferenciada para nossos clientes dessas localidades, como também gerando mais empregos e desenvolvimento nessas novas regiões. Além dessas novas regiões, vale ressaltar a consolidação que estamos promovendo de nossa marca no Rio Grande do Sul, foram 5 novas lojas em 2021. Vale também ressaltar a inauguração da megaloja de Osasco, às margens da Marginal Tietê, primeira na região oeste da zona metropolitana de São Paulo.

Nos encontramos em um processo de transformação digital, aprimorando constantemente a experiência de nossos clientes por meio de soluções tecnológicas desenvolvidas no Havan Labs, laboratório de inovação da Havan. Com o Ship From Store criamos um centro de distribuição em todas as nossas megalojas, otimizando o tempo de entrega. Já com o Retira Fácil ou Pick-Up In Store, permitimos que o cliente compre online e retire na megaloja mais próxima, economizando no frete.

ÍNDICE

[www.havan.com.br](http://www.havan.com.br)



Somente em 2021, geramos mais de 2 mil vagas na Havan, crescemos mais de 10% o número de colaboradores da Companhia. Dos 22 mil colaboradores, 68% são mulheres. Em nossos postos de gestão, 63,5% são do sexo feminino. Ainda que o varejo seja conhecido, muitas vezes, como a porta de entrada para o mercado de trabalho, mais de 25% de nossos colaboradores têm mais que 40 anos. São quase 1.800 colaboradores com seis ou mais anos de Companhia e temos 15 nacionalidades distintas trabalhando conosco. Além de criar oportunidades, prezamos pela qualidade do local de trabalho, Havan é certificada como uma das melhores empresas para se trabalhar no Brasil segundo o Great Place To Work (GPTW).

Durante o ano de 2021, tivemos uma nota de 80,39 de NPS - *Net Promoter Score*. Nem por isso acreditamos que não possamos melhorar. Todos os nossos clientes que nos deram notas entre 0 e 6, classificando-se como detratores são contatados e entendemos o fato que gerou essa nota, tratando não somente esse potencial problema pontual, como também problemas futuros similares na rede. Vemos a eficiência desse processo quando vemos a evolução de nossa nota. Apenas no último semestre desse ano, alcançamos a impressionante marca de 85,60.

Foram 35 anos com realizações maravilhosas e não esperamos diferente do próximo ano que está por vir. Continuaremos buscando por relacionamentos saudáveis e sustentáveis. Sempre mirando o longo prazo e sustentabilidade da Companhia, gerando empregos, abrindo lojas, buscando por resultado positivo e pela geração de caixa. Acreditando assim que muitas outras bodas virão, que os filhos, netos e bisnetos de nossos stakeholders estejam nessa jornada com a Havan.

Com certeza todas essas realizações só foram possíveis com o esforço de cada um de nossos colaboradores, fornecedores, parceiros e clientes, por isso expressamos o nosso mais sincero MUITO OBRIGADO!

Brusque, 27 de janeiro de 2022.

## A DIRETORIA



## 2. VALORES CORPORATIVOS

Somos guiados por aquilo que acreditamos e nós acreditamos no Brasil, por isso temos valores que norteiam nossas tomadas de decisões, mostram nossa identidade e refletem em nossos comportamentos e atitudes:

**PROPÓSITO** Promover o desenvolvimento econômico e social do Brasil

**NEGÓCIO** Proporcionar prazer em comprar

**MISSÃO** Surpreender e encantar a todos

**VISÃO** Ser a melhor loja de departamentos do Brasil

**VALORES** Ética, atitude, simpatia, humildade e comprometimento

A Havan tem como posicionamento estratégico oferecer soluções diferenciadas ao cliente, fundamentado em escala operacional, marketing agressivo, utilizando marcas líderes no mercado e próprias e oportunizando o crescimento pessoal.





### 3. DESEMPENHO FINANCEIRO

A Companhia apresenta seus resultados do quarto trimestre de 2021 (4T21) e do ano de 2021 (12M21), assim como os saldos comparativos para o mesmo exercício do ano de 2020 e de 2019.

Resultado (R\$ milhares)	Controladora		Consolidado					
	4T2021	A.V.	4T2020	A.V.	Var.	4T2019	A.V.	Var.
<b>Receita bruta</b>	<b>4.095.049</b>	<b>131,7%</b>	3.757.674	134,0%	9,0%	3.378.426	134,7%	11,2%
<b>Impostos e cancelamentos</b>	<b>(986.565)</b>	<b>-31,7%</b>	(954.338)	-34,0%	3,4%	(870.741)	-34,7%	9,6%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>3.108.484</b>	<b>100,0%</b>	2.803.336	100,0%	10,9%	2.507.685	100,0%	11,8%
Custo de mercadorias vendidas	(1.952.480)	-62,8%	(1.831.789)	-65,3%	6,6%	(1.561.071)	-62,3%	17,3%
<b>Lucro bruto</b>	<b>1.156.004</b>	<b>37,2%</b>	971.547	34,7%	19,0%	946.614	37,7%	2,6%
Margem bruta %	37,2%		34,7%		2,5 p.p.	37,7%		-3,1 p.p.
Despesas gerais e administrativas	(88.464)	-2,8%	(109.234)	-3,9%	-19,0%	(169.359)	-6,8%	-35,5%
Despesas com vendas	(539.791)	-17,4%	(369.690)	-13,2%	46,0%	(408.794)	-16,3%	-9,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	(870)	0,0%	(1.643)	-0,1%	-47,0%	(4.507)	-0,2%	-63,5%
<b>Lucro operacional (EBIT)</b>	<b>552.147</b>	<b>17,8%</b>	490.980	17,5%	12,5%	363.954	14,5%	34,9%
(+) Depreciações e amortizações	70.293	2,3%	79.037	2,8%	-11,1%	66.267	2,6%	19,3%
<b>EBITDA</b>	<b>622.440</b>	<b>20,0%</b>	570.017	20,3%	9,2%	430.221	17,2%	32,5%
Margem EBITDA %	20,0%		20,3%		-0,3 p.p.	17,2%		3,2 p.p.
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(104.226)</b>	<b>-3,4%</b>	(157.221)	-5,6%	-33,7%	(107.951)	-4,3%	45,6%
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>447.921</b>	<b>14,4%</b>	333.759	11,9%	34,2%	256.003	10,2%	30,4%
Imposto de renda e contribuição social	(111.937)	-3,6%	(79.190)	-2,8%	41,4%	(41.191)	-1,6%	92,3%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>335.984</b>	<b>10,8%</b>	254.569	9,1%	32,0%	214.812	8,6%	18,5%
Margem líquida	10,8%		9,1%		1,7 p.p.	8,6%		0,5 p.p.

Resultado (R\$ milhares)	Controladora		Consolidado					
	12M2021	A.V.	12M2020	A.V.	Var.	12M2019	A.V.	Var.
<b>Receita bruta</b>	<b>12.579.777</b>	<b>131,6%</b>	10.519.971	132,2%	19,6%	10.532.861	133,3%	-0,1%
<b>Impostos e cancelamentos</b>	<b>(3.023.662)</b>	<b>-31,6%</b>	(2.561.929)	-32,2%	18,0%	(2.629.347)	-33,3%	-2,6%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>9.556.115</b>	<b>100,0%</b>	7.958.042	100,0%	20,1%	7.903.514	100,0%	0,7%
Custo de mercadorias vendidas	(6.233.499)	-65,2%	(5.270.814)	-66,2%	18,3%	(5.220.807)	-66,1%	1,0%
<b>Lucro bruto</b>	<b>3.322.616</b>	<b>34,8%</b>	2.687.228	33,8%	23,6%	2.682.707	33,9%	0,2%
Margem bruta %	34,8%		33,8%		1,0 p.p.	33,9%		-0,2 p.p.
Despesas gerais e administrativas	(290.742)	-3,0%	(217.757)	-2,7%	33,5%	(294.510)	-3,7%	-26,1%
Despesas com vendas	(1.756.417)	-18,4%	(1.430.232)	-18,0%	23,1%	(1.514.801)	-19,2%	-5,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	14.671	0,2%	271.360	3,4%	-15,5%	(2.520)	0,0%	10868%
<b>Lucro operacional (EBIT)</b>	<b>1.315.396</b>	<b>13,8%</b>	1.310.599	16,5%	16,4%	870.876	11,0%	50,5%
(+) Depreciações e amortizações	287.462	3,0%	299.098	3,8%	-3,9%	234.915	3,0%	27,3%
<b>EBITDA</b>	<b>1.602.858</b>	<b>16,8%</b>	1.609.697	20,2%	12,7%	1.105.791	14,0%	45,6%
Margem EBITDA %	16,8%		20,2%		-1,2 p.p.	14,0%		6,2 p.p.
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(706.090)</b>	<b>-7,4%</b>	(604.130)	-7,6%	52,4%	(333.487)	-4,2%	81,2%
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>609.306</b>	<b>6,4%</b>	706.469	8,9%	-14,3%	537.389	6,8%	31,5%
Imposto de renda e contribuição social	(78.431)	-0,8%	(207.054)	-2,6%	-64,2%	(108.965)	-1,4%	90,0%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>530.875</b>	<b>5,6%</b>	499.415	6,3%	6,4%	428.424	5,4%	16,6%
Margem líquida	5,6%		6,3%		-0,7 p.p.	5,4%		0,9 p.p.



A seguir demonstramos os principais dados econômicos e operacionais da Havan:

(Em R\$ milhões)	Controladora	Consolidada	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Quantidade Total de Lojas Físicas	<b>168</b>	152	140
Área Total de Vendas (m2)	<b>815.247</b>	713.589	640.218
Área Média de Vendas por Loja (m2)	<b>4.853</b>	4.695	4.573
Same-Store Sales %	<b>18,9%</b>	-3,8%	32,5%
Receita Bruta	<b>12.579.777</b>	10.519.971	10.532.861
Receita Bruta por m2 de Área de Venda (R\$ mil)	<b>15</b>	15	16
Receita líquida	<b>9.556.115</b>	7.958.042	7.903.514
Lucro Bruto	<b>3.322.616</b>	2.687.228	2.682.707
Margem Bruta %	<b>34,8%</b>	33,8%	33,9%
EBIT	<b>1.315.396</b>	1.310.599	870.876
Margem EBIT %	<b>13,8%</b>	16,5%	11,0%
(+/-) Pagamento do Passivo de Arrendamento	<b>(299.729)</b>	(338.620)	(274.400)
(+/-) Amortização de Direito de Uso	<b>155.969</b>	181.153	146.837
EBIT Ajustado	<b>1.171.636</b>	1.153.132	743.313
Margem EBIT Ajustado %	<b>12,3%</b>	14,5%	9,4%
EBITDA	<b>1.602.858</b>	1.609.697	1.105.791
Margem EBITDA %	<b>16,8%</b>	20,2%	14,0%
(+/-) Pagamento do Passivo de Arrendamento	<b>(299.729)</b>	(338.620)	(274.400)
EBITDA Ajustado	<b>1.303.129</b>	1.271.077	831.391
Margem EBITDA Ajustada %	<b>13,6%</b>	16,0%	10,5%
Lucro Líquido	<b>530.875</b>	499.415	428.424
Margem Líquida %	<b>5,6%</b>	6,3%	5,4%
(+/-) Encargos do Passivo de Arrendamento	<b>205.622</b>	238.390	197.253
(+/-) Pagamento do Passivo de Arrendamento	<b>(299.729)</b>	(338.620)	(274.400)
(+/-) Amortização de Direito de Uso	<b>155.969</b>	181.153	146.837
(+/-) Despesas Financeiras FIDC	<b>707.781</b>	555.519	406.656
(+/-) Impacto Fiscal	<b>(261.678)</b>	(216.390)	(161.958)
Lucro Líquido Ajustado	<b>1.038.839</b>	919.467	742.812
Margem Lucro Líquido Ajustado %	<b>10,9%</b>	11,6%	9,4%
NOPAT Ajustado	<b>773.280</b>	761.067	490.587
Capital de Giro (Estoques + Contas a Receber - Fornecedores)	<b>1.663.680</b>	800.060	1.639.893
Imobilizado e Intangível	<b>1.484.160</b>	1.161.222	805.936
Capital Total Investido	<b>3.147.840</b>	1.961.282	2.445.829
ROIC	<b>24,6%</b>	38,8%	20,1%
Dívida bruta	<b>2.362.872</b>	2.649.302	1.789.341
Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e instrumentos financeiros	<b>1.313.071</b>	2.716.334	838.250
Dívida Líquida	<b>1.049.801</b>	(67.032)	951.091



Destacamos que a Havan S.A. vende os recebíveis do cartão Havan para o Havan Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (“FIDC”), empresa considerada parte relacionada através dos seus investidores. Caso a Companhia não vendesse os títulos e utilizasse o mesmo método de reconhecimento para esses títulos obteríamos um resultado consolidado exposto da seguinte forma:

(Em R\$ milhões)	Controladora	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>1.038.839</b>	919.467	742.812
(+) <i>Receitas Financeiras FIDC – Juros cobrados</i>	<b>167.454</b>	140.248	141.306
(-) <i>Perdas de Créditos</i>	<b>(184.273)</b>	(319.578)	(165.867)
(+/-) <i>Impacto Fiscal</i>	<b>5.719</b>	60.972	8.351
<b>Lucro Líquido Ajustado dos Impactos FIDC</b>	<b>1.027.739</b>	801.109	726.602

A seguir demonstramos os principais indicadores da Companhia:

	Controladora	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Liquidez</b>			
Liquidez Geral (LG)	<b>0,66</b>	0,73	0,66
Liquidez Corrente (LC)	<b>1,33</b>	1,54	1,28
Liquidez Seca (LS)	<b>0,93</b>	1,26	0,97
Liquidez Imediata (LI)	<b>0,32</b>	0,67	0,23
<b>Endividamento</b>			
Endividamento Geral (EG)	<b>91,5%</b>	87,3%	91,0%
Endividamento Geral (EG) - sem dividendos e partes relacionadas	<b>89,4%</b>	87,2%	89,8%
Capitalização (CAP)	<b>8,5%</b>	12,7%	9,0%
Capitalização (CAP) - sem dividendos e partes relacionadas	<b>10,6%</b>	12,8%	10,2%
Proporcionalidade do Endividamento (PE)	<b>42,9%</b>	38,8%	43,3%
<b>Rentabilidade</b>			
Taxa Retorno Patrimônio Líquido (TRPL)	<b>66,9%</b>	37,8%	57,8%
Taxa Retorno de Investimento (TRI)	<b>5,7%</b>	4,8%	5,2%
Margem de Lucro (ML)	<b>5,6%</b>	6,3%	5,4%
Anos Recuperação Capital	<b>1,50</b>	2,65	1,73
Giro do Ativo (GA)	<b>1,02</b>	0,77	0,96
<b>Atividade</b>			
Prazo Médio de Recebimento de Vendas (PMRV)	<b>86</b>	110	
Prazo Médio de Renovação dos Estoques (PMRE)	<b>82</b>	78	
Prazo Médio de Pagamento de Compras (PMPC)	<b>141</b>	160	
Ciclo Operacional (CO)	<b>168</b>	188	
Ciclo Financeiro (CF)	<b>27</b>	28	
Índice de Atividade de Giro do Ativo Total	<b>102,0%</b>	76,5%	95,5%



**H**  
**HAVAN**

#### 4. ENDIVIDAMENTO/DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS

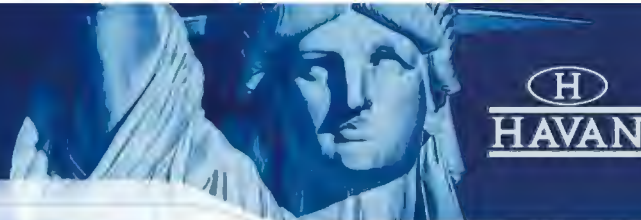
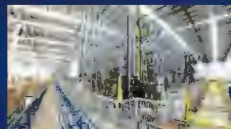
	Controladora	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos (circulante)	<b>687.971</b>	811.053	929.882
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	<b>1.674.901</b>	1.838.249	859.459
Dívida bruta	<b>2.362.872</b>	2.649.302	1.789.341
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<b>1.290.606</b>	1.946.577	314.836
(-) Aplicações financeiras	-	741.863	517.057
(-) Instrumentos financeiros	<b>22.465</b>	27.894	6.357
Dívida líquida	<b>1.049.801</b>	(67.032)	951.091
Total do patrimônio líquido	<b>793.845</b>	1.321.122	741.388
Dívida líquida e patrimônio líquido	<b>1.843.646</b>	1.254.090	1.692.479
Quociente de alavancagem	<b>57%</b>	-5%	56%

Em março de 2021 a Companhia efetuou uma nova deliberação de debêntures com o Santander no montante de R\$ 200.000 e em abril de 2021 captou R\$ 500.000 via emissão de notas promissórias, com remuneração de CDI + 1,75% a.a, com prazo de pagamento do principal de 2 anos.

#### 5. DESEMPENHO OPERACIONAL

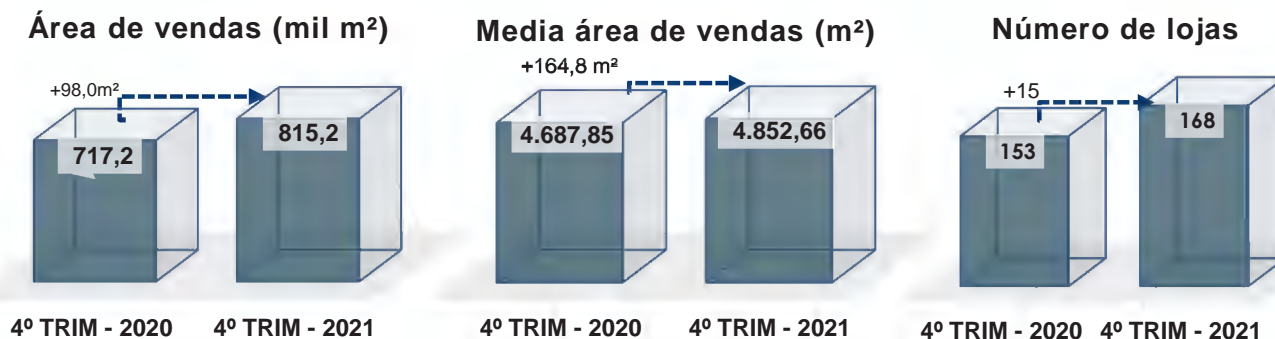
Durante o exercício de 2021 a Companhia inaugurou 15 megalojas (4 lojas no 4º trimestre), totalizando 168 megalojas e 1 e-commerce em operação no Brasil em 815.247 mil m<sup>2</sup> de área de vendas disponíveis ao final de dezembro de 2021. Com as inaugurações de 2021, ampliamos nossa área de vendas em 98 mil m<sup>2</sup> com relação a 31 de dezembro de 2020.

Novas lojas 2021	Região	Estado	Inauguração	Área de vendas em m <sup>2</sup>
BALNEÁRIO PIONEIROS	Sul	SC	14/01/2021	4.580
CAPÃO DA CANOA	Sul	RS	21/01/2021	5.530
TERESINA	Nordeste	PI	27/04/2021	7.055
OSASCO	Sudeste	SP	29/04/2021	7.885
RESENDE	Sudeste	RJ	20/05/2021	5.924
MONTES CLAROS	Sudeste	MG	27/05/2021	6.130
ARACAJU	Nordeste	SE	17/06/2021	7.172
PORTO VELHO 2	Norte	RO	08/07/2021	6.773
RIO GRANDE	Sul	RS	29/07/2021	6.500
PORTO ALEGRE	Sul	RS	12/08/2021	7.380
SÃO LUIS	Nordeste	MA	02/09/2021	7.032
CONCÓRDIA	Sul	SC	21/10/2021	5.230
LAJEADO	Sul	RS	04/11/2021	6.841
CANELA	Sul	RS	02/12/2021	6.500
JOÃO PESSOA	Nordeste	PB	14/12/2021	7.474
<b>Total de novas áreas de vendas</b>				<b>98.006</b>

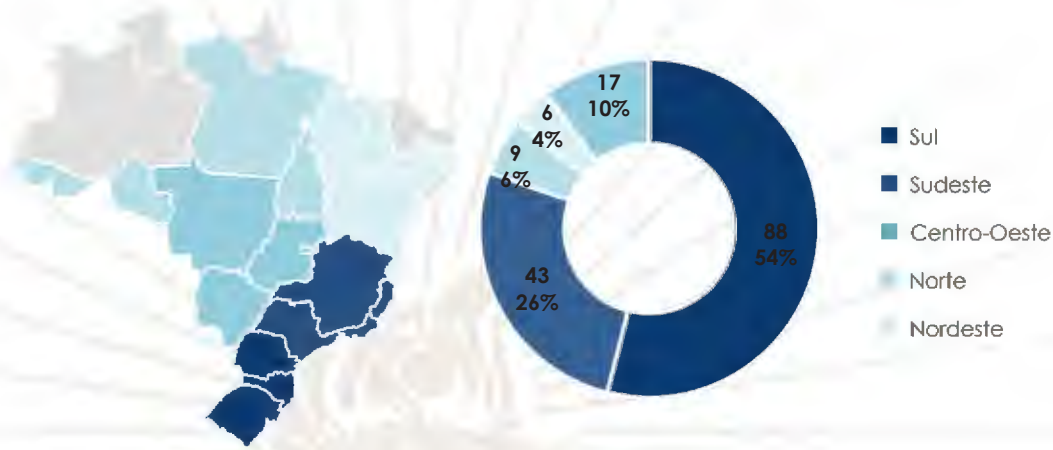


H  
HAVAN

Como as lojas inauguradas cada vez mais apresentam uma área maior do que a média da rede, acabam já inicialmente vendendo mensalmente um valor próximo a média vendida de lojas da rede, em alguns casos até acima da média, principalmente em regiões onde estamos inaugurando a 1ª megaloja.



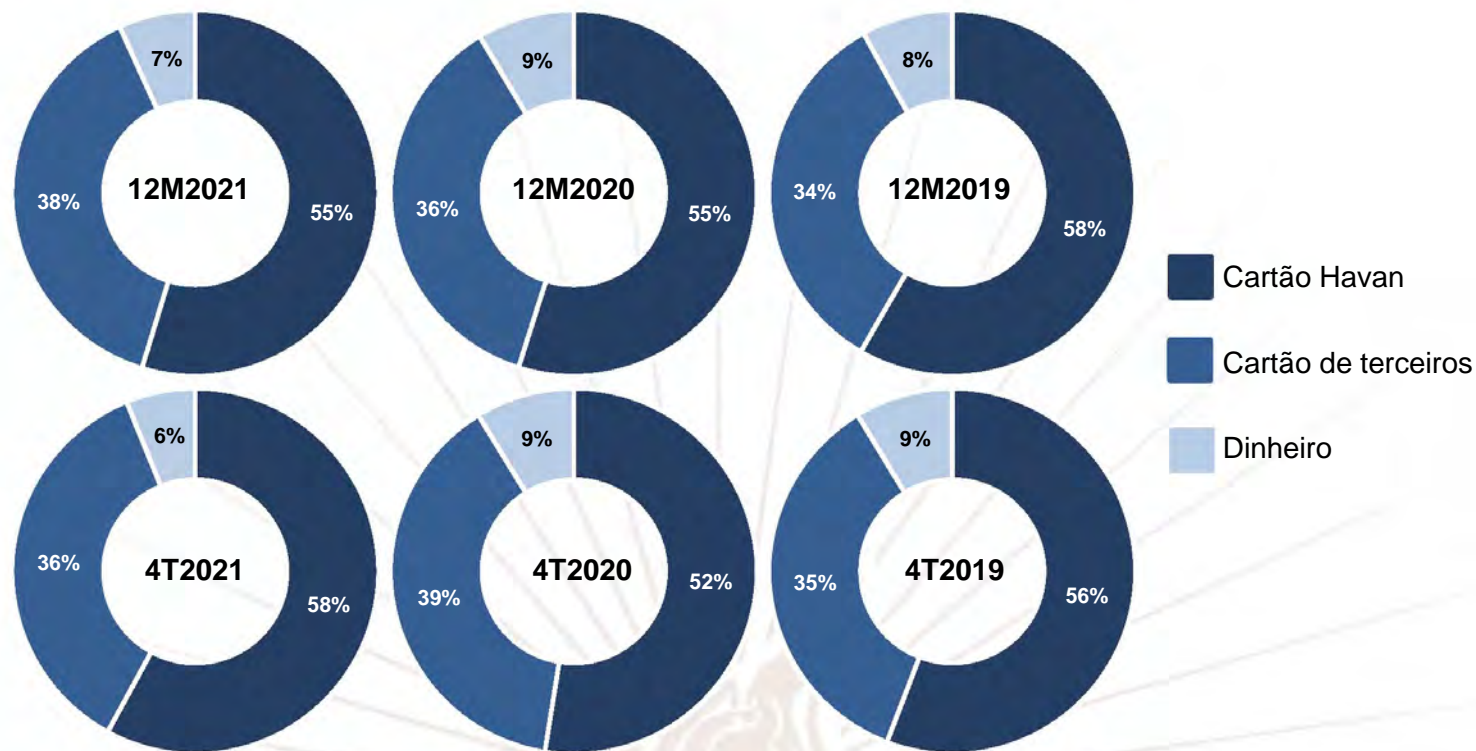
As megalojas estão distribuídas em todas as regiões do Brasil, em 20 Estados e no Distrito Federal, conforme mapas abaixo:





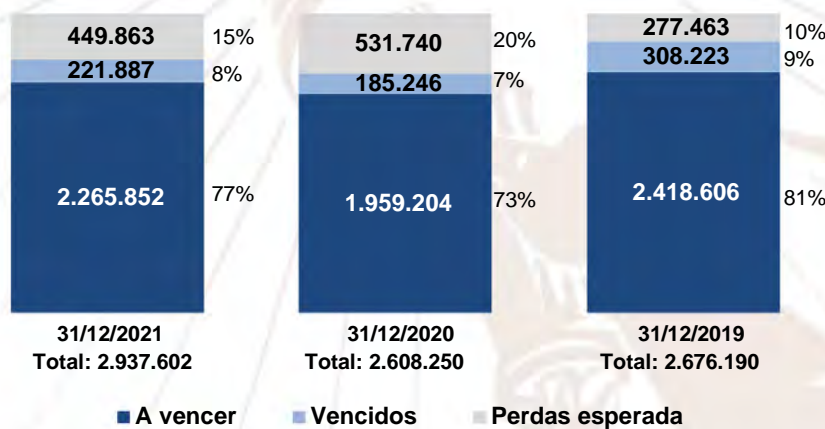
## 6. ANÁLISE DA CARTEIRA DE CRÉDITO

As vendas com cartão próprio da Havan S.A. no exercício de 2021 representaram 55% do faturamento (2020 – 55% e 2019 – 58%), representando uma pequena redução de 3,0 p.p em relação ao percentual do 4º trimestre de 2019. A seguir demonstramos o perfil de pagamento de nossos clientes para o 4º trimestre de 2021, 2020 e 2019 e dos 12 meses de 2021, 2020 e 2019:



A carteira de recebíveis aumentou aproximadamente em 10% comparado a dezembro de 2020, devido principalmente a mudança no perfil de pagamentos de nossos clientes e antecipação de recebíveis com o FIDC Havan. A seguir demonstramos o perfil de vencimento da nossa carteira de recebíveis:

### Carteira Total (Em R\$ Mil)





## 7. PREMIAÇÕES

Nossa Companhia busca ser referência no varejo no Brasil, buscando ter os melhores profissionais e a melhor tecnologia para atender nossos clientes e proporcionado crescimento para nossos colaboradores e fornecedores. Nossos esforços têm sido reconhecidos com diversas premiações, os quais destacamos as principais abaixo:

- 04/02/2021 – GPTW Nacional: 8ª colocação na categoria “Varejo Grande Porte”.
- 11/08/2021 – GPTW Selo: A Havan foi certificada pela terceira vez com o selo GPTW – Great Place to Work (GPTW).
- 28/09/2021 - 15º RFID Journal Awards - melhor case de implementação do projeto de identificação por radiofrequência (RFID) no varejo.
- 21/10/2021 - Prêmio Value Chain 2021 - categoria “Liderança em Gestão de Operações”.
- 18/11/2021 - Prêmio Painel Logístico SENAI Morvan Figueiredo 2021
- 19/11/2021 - Havan é premiada com o troféu "O Desbravador", em Chapecó (SC)
- 01/12/2021 – Prêmio Excelência Zebra – Case RFID
- 02/12/2021 - TOP OF MIND SC:
  - Categoria: Top Executivo – Marca/Empresa: “Grande empresa catarinense do comércio”.
  - Categoria: Top Executivo – Personalidades: “Empresário destaque do comércio”, para Luciano Hang.
- Categoria: Top População: “Lojas de Departamentos”
- 08/12/2021 – GPTW/SC: A Havan foi considerada uma das melhores empresas para se trabalhar em Santa Catarina, segundo o Great Place to Work (GPTW).
- 08/12/2021 - GS1 Havan – Aplicação do Padrão EPC/RFID em parceria com iTag, Hazar e Zebra;
- 09/12/2021 - TOP ADVB SC - HAVAN, com o case: RFID HAVAN Agilidade, precisão e confiabilidade dos nossos estoques.



## 8. PROJETOS QUE APOIAMOS

Nós acreditamos que grandes ideias e boas ações são o primeiro passo para construirmos o Brasil que queremos. Por isso, investimos e incentivamos projetos e pessoas que contribuem com a comunidade, geram oportunidades, desenvolvimento e buscam fazer a diferença onde estão inseridos.

Desde 2011 já destinamos mais de R\$117 milhões a 650 projetos através de leis de incentivo e patrocínios diretos. Com isso buscamos apoiar o crescimento de pessoas e ações que compactuam com nossa cultura e valores. A seguir demonstramos alguns projetos que apoiamos no último exercício:

### Saúde:

- Hospital Nossa Senhora da Conceição
- Hospital São José de Jaraguá do Sul
- Respirador Ambulância Samu Barra Velha

### Cultura:

- A.N Produções Culturais
- Instituto Escola do Teatro Bolshoi no Brasil
- Instituto Beto Carrero
- Tangará Produções
- Parque das Águas
- Centro de Convivência Arte e Vida
- Pianístico de Joinville (concertos ao som de pianos)

### Social:

- Comunidade Bethania
- Acapra Brusque – Associação Brusquense de Proteção aos Animais
- Apae Brusque – Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais
- Asbru Brusque – Associação de Surdos de Brusque
- Cerene Blumenau – Centro de Recuperação Nova Esperança

### Esporte:

- Abel Voleibol – Associação Brusquense de Esporte e Lazer
- Athletico Paranaense
- Brusque Futebol Clube
- Cascavel Futebol Clube
- Vasco Futebol Clube
- Abain Natação
- Flamengo
- Vôlei Osasco
- Nelson Piquet Jr – Piloto Stock Car

### Atletas:

- André Baran – Atleta Beach Tennis
- Matheus Rheine – Atleta Natação Paralímpica
- Many – Tenista Paralímpico
- Esquiva Falcão – Boxeador

### E-sport:

- Havan Liberty



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Administradores e Acionistas da  
**Havan S.A.**  
Brusque - SC

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Havan S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Building a better  
working world

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### Reconhecimento de receita de vendas

O processo de reconhecimento de receita da Companhia envolve um número elevado de controles que têm o objetivo de assegurar de que todos os produtos faturados tenham sido entregues aos seus respectivos clientes dentro do período contábil adequado e que, portanto, as receitas de vendas de mercadorias sejam reconhecidas dentro de seus períodos de competência. As receitas auferidas pela Companhia e seus critérios de reconhecimento no resultado, encontram-se divulgados nas notas explicativas 2.4.1 e 21.

Esse item foi considerado como um principal assunto de nossa auditoria tendo em vista o grande volume e a pulverização de transações diárias ocorridas. Eventuais falhas que envolvem o reconhecimento de receita pela Companhia, poderiam provocar distorções significativas nas demonstrações financeiras.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o entendimento dos controles internos da Companhia e testes substantivos em bases amostrais sobre o processo de reconhecimento de receita, como por exemplo procedimentos para confirmação do corte do reconhecimento de receita, testes documentais para verificação das vendas realizadas e recebimentos financeiros, bem como, testes específicos de correlação entre os saldos de caixa, contas a receber e reconhecimento das receitas, incluindo a revisão das premissas e testes específicos nos critérios de cálculo dos ajustes a valor presente, com foco adicional sobre a avaliação da autenticidade e adequada valorização destas receitas e o registro no correto período de competência.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receitas de vendas, não identificamos ajustes de auditoria. Esse resultado está consistente com a avaliação da administração, assim, consideramos que as práticas contábeis, registros contábeis, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.4.1 e 21, adotados pela administração, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

### **Outros assuntos**

#### *Demonstrações do valor adicionado*

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeira não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

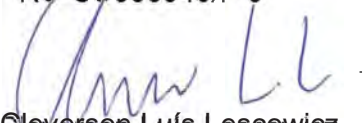
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau, 27 de janeiro de 2022.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-SC000048/F-0



Cleverson Luís Leskowicz  
Contador CRC-SC-027535/O-0

## Havan S.A.

### Balanços patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora			Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ativo circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.290.606	1.921.793	298.336	1.946.577	314.836
Aplicações financeiras	5	-	-	-	741.863	517.057
Contas a receber de clientes	6	2.271.745	2.016.634	2.573.547	2.016.634	2.573.547
Estoques	7	1.638.343	1.155.370	1.087.028	1.155.370	1.087.028
Impostos a recuperar	8	76.607	266.091	21.471	266.091	21.471
Partes relacionadas	11	-	34.465	-	34.465	-
Adiantamentos a colaboradores		2.162	1.663	1.582	1.663	1.582
Outros ativos		53.442	37.341	45.863	37.341	45.863
Instrumentos financeiros derivativos	20.i	22.465	27.894	6.357	27.894	6.357
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>5.355.370</b>	<b>5.461.251</b>	<b>4.034.184</b>	<b>6.227.898</b>	<b>4.567.741</b>
<b>Ativo não circulante</b>						
Contas a receber de clientes	6	99.239	107.576	99.149	107.576	99.149
Impostos a recuperar	8	51.910	36.017	20.697	36.017	20.697
Depósitos judiciais	18	8.579	7.139	7.820	7.139	7.820
Tributos diferidos	15.a	100.128	73.596	54.998	73.596	54.998
Partes relacionadas	11	30.314	155.964	250.340	155.964	250.340
Investimentos	9	-	539.415	357.289	-	-
Imobilizado	10	1.445.108	1.136.662	794.724	1.136.662	794.724
Direito de uso de arrendamento Intangível	16	2.243.176	2.631.793	2.469.552	2.631.793	2.469.552
		39.052	24.560	11.212	24.560	11.212
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>4.017.506</b>	<b>4.712.722</b>	<b>4.065.781</b>	<b>4.173.307</b>	<b>3.708.492</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>9.372.876</b>	<b>10.173.973</b>	<b>8.099.965</b>	<b>10.401.205</b>	<b>8.276.233</b>

## Havan S.A.

### Balanços patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora			Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Passivo circulante</b>						
Fornecedores	13	2.345.647	2.479.520	2.119.831	2.479.520	2.119.831
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	687.971	811.053	929.882	811.053	929.882
Obrigações sociais e trabalhistas		185.959	152.581	152.728	152.581	152.728
Obrigações tributárias	14	315.885	329.282	157.775	329.282	157.775
Dividendos a pagar		199.214	6.835	4.554	6.835	4.554
Passivo de arrendamentos	16	154.954	156.841	130.996	156.841	130.996
Outros passivos	17	127.053	96.116	84.054	96.116	84.054
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>4.016.683</b>	<b>4.032.228</b>	<b>3.579.820</b>	<b>4.032.228</b>	<b>3.579.820</b>
<b>Passivo não circulante</b>						
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	1.674.901	1.611.017	683.191	1.838.249	859.459
Obrigações tributárias	14	206.378	244.261	220.756	244.261	220.756
Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	18	314.394	242.108	254.635	242.108	254.635
Partes relacionadas	11	-	104	96.020	104	96.020
Passivo de arrendamentos	16	2.312.125	2.626.120	2.391.685	2.626.120	2.391.685
Outros passivos	17	54.550	97.013	132.470	97.013	132.470
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>4.562.348</b>	<b>4.820.623</b>	<b>3.778.757</b>	<b>5.047.855</b>	<b>3.955.025</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	19					
Capital social		300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Reserva legal		51.514	24.971	-	24.971	-
Reserva de incentivos fiscais		336.774	302.688	281.530	302.688	281.530
Lucros acumulados		105.557	525.551	106.103	525.551	106.103
Ajustes de avaliação patrimonial		-	167.912	53.755	167.912	53.755
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>793.845</b>	<b>1.321.122</b>	<b>741.388</b>	<b>1.321.122</b>	<b>741.388</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>9.372.876</b>	<b>10.173.973</b>	<b>8.099.965</b>	<b>10.401.205</b>	<b>8.276.233</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Havan S.A.

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora			Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional líquida	21	9.556.115	7.958.042	7.903.514	7.958.042	7.903.514
Custo de mercadorias vendidas	22	(6.233.499)	(5.270.814)	(5.220.807)	(5.270.814)	(5.220.807)
<b>Lucro bruto</b>		<b>3.322.616</b>	2.687.228	2.682.707	2.687.228	2.682.707
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>						
Despesas gerais e administrativas	22	(290.742)	(217.757)	(294.510)	(217.757)	(294.510)
Despesas com vendas	22	(1.756.417)	(1.430.232)	(1.514.801)	(1.430.232)	(1.514.801)
Resultado de equivalência	9	25.268	78.083	35.914	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais	24	14.671	271.360	(2.520)	271.360	(2.520)
		<b>(2.007.220)</b>	(1.298.546)	(1.775.917)	(1.376.629)	(1.811.831)
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>1.315.396</b>	1.388.682	906.790	1.310.599	870.876
Resultado financeiro	23					
Receitas financeiras		345.088	500.444	448.760	587.419	491.615
Despesas financeiras		(1.271.695)	(1.058.430)	(818.697)	(1.067.322)	(825.638)
Variação cambial		220.517	(124.227)	536	(124.227)	536
		<b>(706.090)</b>	(682.213)	(369.401)	(604.130)	(333.487)
<b>Lucro antes dos impostos</b>		<b>609.306</b>	706.469	537.389	706.469	537.389
Imposto de renda e contribuição social						
IRPJ e CSLL correntes	15.b	(104.963)	(225.652)	(150.238)	(225.652)	(150.238)
IRPJ e CSLL diferidos	15.b	26.532	18.598	41.273	18.598	41.273
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>530.875</b>	499.415	428.424	499.415	428.424

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## Havan S.A.

### Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>530.875</b>	499.415	428.424	499.415	428.424
Itens que podem ser subsequentemente reclassificados para o resultado:					
Variação cambial oriunda de investida controlada no exterior	<b>46.588</b>	104.043	10.897	104.043	10.897
<b>Total dos resultados abrangentes do exercício</b>	<b>577.463</b>	603.458	439.321	603.458	439.321

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Havan S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reservas de incentivos fiscais	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial Variação cambial de investida	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	13.000	-	244.722	196.495	225.127	42.858	722.202
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	428.424	-	428.424
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(420.135)	-	(420.135)
Constituição de reserva de incentivos fiscais	-	-	36.808	-	(36.808)	-	-
Aumento de capital	287.000	-	-	(196.495)	(90.505)	-	-
Ajuste acumulado de conversão	-	-	-	-	-	10.897	10.897
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	300.000	-	281.530	-	106.103	53.755	741.388
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	499.415	-	499.415
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(23.724)	-	(23.724)
Constituição de reserva legal	-	24.971	-	-	(24.971)	-	-
Constituição de reserva de incentivos fiscais	-	-	21.158	-	(21.158)	-	-
Ajuste acumulado de conversão	-	-	-	-	(10.114)	114.157	104.043
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	300.000	24.971	302.688	-	525.551	167.912	1.321.122
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	530.875	-	530.875
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(890.240)	-	(890.240)
Constituição de reserva legal	-	26.543	-	-	(26.543)	-	-
Constituição de reserva de incentivos fiscais	-	-	34.086	-	(34.086)	-	-
Ajuste acumulado de conversão	-	-	-	-	-	46.588	46.588
Realização da variação cambial de investida	-	-	-	-	-	(214.500)	(214.500)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	300.000	51.514	336.774	-	105.557	-	793.845

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Havan S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
<b>Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>609.306</b>	706.469	537.389	706.469	537.389
Depreciações	<b>89.240</b>	80.254	62.213	80.254	62.213
Amortização de direito de uso	<b>194.036</b>	215.617	170.151	215.617	170.151
Amortizações	<b>4.186</b>	3.227	2.551	3.227	2.551
Encargos incorridos sobre passivos financeiros	<b>168.503</b>	129.422	89.891	138.314	96.832
Encargos sobre arrendamentos a pagar	<b>217.713</b>	249.467	209.185	249.467	209.185
Resultado de equivalência	<b>(25.268)</b>	(78.083)	(35.914)	-	-
Resultados com títulos públicos	-	-	-	(86.975)	(42.855)
Baixa de ativo imobilizado	<b>1.596</b>	680	137	680	137
Provisão para perdas de créditos de liquidação duvidosa	<b>280.918</b>	303.174	215.881	303.174	215.881
Provisão de estoques	<b>2.151</b>	6.365	885	6.365	885
Variação dos instrumentos financeiros	<b>5.429</b>	(21.537)	38.254	(21.537)	38.254
Juros sobre parcelamentos tributários	<b>13.344</b>	16.708	14.539	16.708	14.539
Provisão/Estorno de contingências	<b>72.286</b>	(12.527)	50.070	(12.527)	50.070
Variação cambial sobre empréstimos	<b>11.105</b>	199.715	26.861	243.514	31.937
Variação cambial sobre arrendamentos	<b>2.996</b>	10.858	1.072	10.858	1.099
<b>Redução (aumento) em:</b>					
Contas a receber de clientes	<b>(527.692)</b>	245.312	(972.869)	245.312	(972.896)
Estoques	<b>(485.124)</b>	42.651	58.768	42.651	58.768
Impostos a recuperar	<b>173.591</b>	(259.940)	(24.648)	(259.940)	(24.648)
Partes relacionadas	<b>160.115</b>	(22.828)	(81.789)	(22.828)	(81.789)
Outros ativos	<b>(18.040)</b>	9.122	(21.245)	9.122	(21.245)
<b>Aumento (redução) em:</b>					
Fornecedores	<b>(133.873)</b>	359.689	455.075	359.689	455.075
Obrigações sociais e trabalhistas	<b>33.378</b>	(147)	40.683	(147)	40.683
Obrigações tributárias	<b>(33.398)</b>	16.360	(41.384)	16.360	(41.384)
Partes relacionadas	<b>(104)</b>	(7.250)	(10.066)	(7.250)	13.334
Outros passivos	<b>(11.526)</b>	(23.395)	185.760	(23.395)	185.760
Imposto de renda e contribuição social pagos	<b>(136.189)</b>	(63.708)	(151.517)	(63.708)	(151.517)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>668.679</b>	2.105.675	819.933	2.149.474	848.409

## Havan S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Atividades de investimentos</b>					
Aquisição de ativo imobilizado	(399.282)	(431.206)	(348.442)	(431.206)	(348.442)
Adições de intangível	(18.678)	(14.168)	(6.588)	(14.168)	(6.588)
Aplicações financeiras	-	-	-	(33.788)	(11.044)
Dividendos recebidos	-	-	33	-	-
Aumento de capital em controlada	(37.859)	-	-	-	-
Realização da variação cambial de investida	(214.500)	-	-	-	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(670.319)</b>	<b>(445.374)</b>	<b>(354.997)</b>	<b>(479.162)</b>	<b>(366.074)</b>
<b>Atividades de financiamentos</b>					
Captação de empréstimos	700.000	3.108.719	1.323.052	3.108.719	1.323.052
Pagamentos de empréstimos (principal)	(804.259)	(2.645.872)	(904.079)	(2.645.872)	(904.079)
Juros pagos sobre empréstimos	(134.547)	(100.345)	(37.113)	(102.072)	(42.286)
Dividendos pagos	(48.731)	(21.443)	(350.557)	(21.443)	(350.557)
Contraprestação de arrendamento	(342.010)	(377.903)	(307.411)	(377.903)	(307.411)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>(629.547)</b>	<b>(36.844)</b>	<b>(276.108)</b>	<b>(38.571)</b>	<b>(281.281)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(631.187)</b>	<b>1.623.457</b>	<b>188.828</b>	<b>1.631.741</b>	<b>201.054</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.921.793	298.336	109.508	314.836	113.782
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.290.606	1.921.793	298.336	1.946.577	314.836
<b>Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(631.187)</b>	<b>1.623.457</b>	<b>188.828</b>	<b>1.631.741</b>	<b>201.054</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Havan S.A.

### Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>(+) RECEITAS</b>	<b>11.910.889</b>	<b>10.130.745</b>	<b>9.911.814</b>	<b>10.130.745</b>	<b>9.911.814</b>
Vendas de mercadorias, líquidas de cancelamentos e devoluções	11.894.670	9.925.446	9.892.394	9.925.446	9.892.394
Prestação de serviços	272.891	229.505	228.760	229.505	228.760
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (reversão/constituição)	(280.918)	(303.174)	(215.881)	(303.174)	(215.881)
Outras receitas	24.246	278.968	6.541	278.968	6.541
<b>(-) INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui impostos)</b>	<b>(8.020.914)</b>	<b>(6.966.383)</b>	<b>(7.211.324)</b>	<b>(6.966.383)</b>	<b>(7.211.324)</b>
Custos das vendas de mercadorias e dos serviços prestados	(7.111.672)	(6.277.431)	(6.395.962)	(6.277.431)	(6.395.962)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(911.360)	(682.587)	(814.477)	(682.587)	(814.477)
Perdas/Recuperação de valores ativos	2.118	(6.365)	(885)	(6.365)	(885)
<b>(=) VALOR ADICIONADO BRUTO</b>	<b>3.889.975</b>	<b>3.164.362</b>	<b>2.700.490</b>	<b>3.164.362</b>	<b>2.700.490</b>
<b>(-) DEPRECIACÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO</b>	<b>(287.462)</b>	<b>(299.098)</b>	<b>(234.915)</b>	<b>(299.098)</b>	<b>(234.915)</b>
Depreciação, amortização e exaustão	(287.462)	(299.098)	(234.915)	(299.098)	(234.915)
<b>(=) VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA</b>	<b>3.602.513</b>	<b>2.865.264</b>	<b>2.465.575</b>	<b>2.865.264</b>	<b>2.465.575</b>
<b>(+) VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>	<b>592.166</b>	<b>595.140</b>	<b>490.129</b>	<b>604.032</b>	<b>497.070</b>
Resultado de equivalência patrimonial	25.268	78.083	35.914	-	-
Receitas financeiras, variações cambiais positivas	566.898	517.057	454.215	604.032	497.070
<b>(=) VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<b>4.194.679</b>	<b>3.460.404</b>	<b>2.955.704</b>	<b>3.469.296</b>	<b>2.962.645</b>
<b>(=) DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>	<b>4.194.679</b>	<b>3.460.404</b>	<b>2.955.704</b>	<b>3.469.296</b>	<b>2.962.645</b>
<b>Pessoal</b>	<b>888.222</b>	<b>707.090</b>	<b>715.136</b>	<b>707.090</b>	<b>715.136</b>
Remuneração direta	762.577	605.070	603.024	605.070	603.024
Benefícios	78.221	62.804	69.325	62.804	69.325
FGTS	47.424	39.216	42.787	39.216	42.787
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>1.487.465</b>	<b>1.043.098</b>	<b>978.193</b>	<b>1.043.098</b>	<b>978.193</b>
Federais	447.822	488.001	593.449	488.001	593.449
Estaduais	1.025.813	547.570	376.002	547.570	376.002
Municipais	13.830	7.527	8.742	7.527	8.742
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>	<b>1.288.117</b>	<b>1.210.801</b>	<b>833.951</b>	<b>1.219.693</b>	<b>840.892</b>
Despesas financeiras, variações cambiais negativas	1.272.985	1.199.271	823.615	1.208.163	830.556
Aluguéis	15.132	11.530	10.336	11.530	10.336
<b>Remuneração de capitais próprios</b>	<b>530.875</b>	<b>499.415</b>	<b>428.424</b>	<b>499.415</b>	<b>428.424</b>
Juros sobre capital próprio e lucros distribuídos	890.240	23.724	420.135	23.724	420.135
Lucros retidos	(359.365)	475.691	8.289	475.691	8.289

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

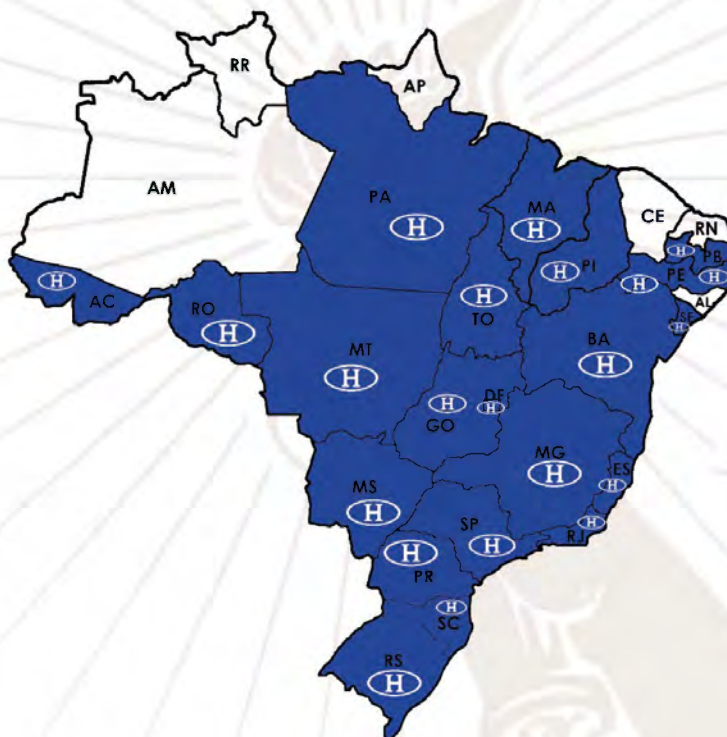
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 1. Contexto operacional

A Havan S.A. (“Havan” ou “Companhia”), com sede em Brusque (Rod. Antônio Heil, 200 - Centro 1, CEP 88353-100) - Estado de Santa Catarina, foi constituída em 26 de junho de 1986. A Companhia atua na venda de artigos de cama, mesa e banho, utensílios domésticos, tecidos, brinquedos, eletroeletrônicos, eletrodomésticos, ferramentas em geral, tapetes, vestuário em geral, e outros próprios de lojas de departamentos, além da venda de produtos pela Internet.

Em 14 de abril de 2020 a Companhia alterou sua natureza jurídica, sendo transformada de sociedade por quotas de responsabilidade limitada para sociedade por ações de capital fechado prevista na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Em seu estatuto está previsto que a Companhia será administrada por uma Diretoria, formada por 2 (dois) membros acionistas ou não, residentes no país.

As operações são efetuadas através de 168 megalojas físicas e 1 e-commerce, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram inauguradas 15 lojas (31 de dezembro de 2020 – 12 lojas / 31 de dezembro de 2019 – 21 lojas). A Havan está localizada em 20 estados e no Distrito Federal conforme mapa abaixo:





## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 1. Contexto operacional--Continuação

##### 1.1 Efeitos pandemia do COVID-19

A Companhia vem acompanhando a evolução da pandemia, tomando decisões elegendo como prioridades: (i) a saúde e segurança de seus colaboradores, (ii) a continuidade da operação e a (iii) manutenção dos empregos. No fechamento do exercício, findo em 31 de dezembro de 2021, todas as lojas já estavam operando, mesmo que com restrições de horários impostos pelas autoridades locais.

A Companhia, também, considerando os Ofícios Circulares da CVM/SNC 01/2021, analisou os principais riscos e incertezas advindos pela Covid-19, frente às suas demonstrações financeiras. Abaixo as principais análises realizadas:

- a) Risco de continuidade operacional: A Companhia não identificou elementos que configurem em risco de continuidade operacional;
- b) Contas a receber de clientes e provisão para perda esperada de créditos: A Companhia já observava, em 31 de dezembro de 2021, índices de recebimento similares ao período pré-pandemia.
- c) Não houve impacto significativamente adverso nos fluxos de caixa e resultados projetados da Companhia que pudesse impactar em perda significativa no valor ou gerar dúvida na realização de seus ativos, incluindo estoques, tributos diferidos e ativos imobilizados.

##### 1.2 Transações societárias relevantes

Em 02 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou uma AGE (assembleia geral extraordinária) e autorizou a distribuição de lucros no montante de R\$ 799.130, sendo o montante de R\$ 649.130 pagos sob a forma de cotas da controlada Abigail Worldwide Ltd., ou seja, foi cedido controle da controlada para o acionista Luciano Hang. Nesta operação a Companhia realizou ajuste de avaliação patrimonial (variação cambial de investida) de R\$ 214.500 que estava na rubrica do patrimônio líquido em contrapartida do resultado financeiro de variação cambial.

Os ativos da Abigail Worldwide Ltd. eram substancialmente compostos por uma carteira de investimentos composta por ações, aplicações financeiras e fundos, que representavam o montante de R\$ 893.030 e os passivos eram compostos por empréstimos de capital de giro, que representavam o montante de R\$ 243.900. Os ativos e passivos estavam registrados a valor justo na data de cessão das quotas ao acionista Luciano Hang.

No exercício findo em 31 de dezembro a Companhia apresenta apenas os saldos da Controladora, pois não apresenta mais investimentos ao final do exercício. Por este motivo não terá saldos Consolidados apresentados.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

### 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras da Controladora estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas (para os exercícios de 2020 e 2019) e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 27 de janeiro de 2022.





## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.1. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado de sua liquidez corrente, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2021, a liquidez corrente da Controladora é de 1,33 (R\$ 5.355.370 - Ativo Circulante em 2021 / R\$ 4.016.683 – Passivo Circulante em 2021).

### 2.2. Base para consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Havan era controladora da Abigail Worldwide Ltd. uma offshore que detém ativos financeiros para investimento, sendo que em 02 de dezembro de 2021 cedeu as cotas da controlada para o acionista Luciano Hang como pagamento de lucros distribuídos. A participação percentual na data de 31 de dezembro de 2020 e 2019 era de 100%.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre a controlada e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, não existindo destaque da participação dos sócios não controladores, em função de a Companhia deter 100% das ações da controlada.

Controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia detém, direta ou indiretamente, a maioria dos direitos de voto ou estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do controle exercido em relação à investida.

O investimento da Companhia em sua controlada, era contabilizado na demonstração financeira individual com base no método da equivalência patrimonial.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.3. Conversão de moeda estrangeira

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço, sendo todas as diferenças registradas na demonstração do resultado.

A moeda funcional da Abigail Worldwide Ltd. Controlada até 2020, é considerada como sendo Real (R\$) nas demonstrações financeiras consolidadas uma vez que referida controlada possui somente aplicações financeiras da Companhia no exterior, sendo, portanto, considerada como extensão de sua Controladora não sendo conferido nenhum grau de autonomia. Assim sendo, os saldos de ativo, passivo e resultado são convertidos para a moeda de apresentação da Companhia, aplicando-se os seguintes critérios:

- Os ativos e passivos são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço;
- As receitas e despesas são convertidas pelas taxas de câmbio médias;
- As diferenças cambiais resultantes da referida conversão são contabilizadas separadamente na rubrica de "Ajustes de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido. Tais ajustes de conversão serão registrados para o resultado do exercício, somente pela realização ou pela baixa da investida do exterior.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis

#### 2.4.1. Reconhecimento de receita

A receita líquida é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber e apresentada deduzida de devoluções, abatimentos e impostos sobre vendas.

(i) *Venda de mercadorias*

As receitas resultantes da venda de mercadorias são reconhecidas pelo seu valor justo quando, quando atingidas as seguintes condições; i) o controle sobre as mercadorias é transferido para o comprador; ii) Companhia deixa de ter controle ou responsabilidade pelas mercadorias vendidas; ii) os benefícios econômicos gerados para a Companhia são prováveis.

Receitas que possuem realização incerta, não são reconhecidas pela Companhia.

(ii) *Prestação de serviços*

Pela atuação da Companhia nas vendas de apólices de seguro de garantia estendida, seguro de proteção financeira, seguro de acidentes pessoais, intermediadora de vendas de assistência técnica e recarga de celular nas suas lojas, as receitas auferidas são apresentadas em uma base líquida e reconhecidas ao resultado quando for provável que os benefícios econômicos (de direito exclusivo da Companhia) fluirão para a Companhia e se seus valores puderam ser confiavelmente mensurados.

#### 2.4.2. Tributos

(i) *Imposto de renda e contribuição social - correntes*

Ativos e passivos de tributos correntes referentes aos exercícios corrente e anterior são mensurados pelo valor esperado a ser recuperado ou pago às autoridades tributárias, utilizando as alíquotas de tributos que estejam aprovadas no fim do exercício que está sendo reportado nos países em que a Companhia opera e gera lucro tributável.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.2. Tributos--Continuação

##### (i) *Imposto de renda e contribuição social – correntes--Continuação*

Imposto de renda e contribuição social correntes relativas a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidas de forma redutora na mesma rubrica para a apresentação do efeito líquido, sempre que aplicável.

A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e aplica o tratamento contábil e/ou divulgações julgadas adequadas para cada situação.

A tributação sobre a renda compreende o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, sendo calculada no regime do lucro real (lucro ajustado) segundo as alíquotas aplicáveis na legislação em vigor: 15%, sobre o lucro real e 10% adicionais sobre o que exceder R\$240 em lucro real por ano, no caso do IRPJ, e 9%, no caso da CSLL.

##### (ii) *Tributos diferidos*

Tributo diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Tributos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- Quando o passivo fiscal diferido surge do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.2. Tributos--Continuação

##### (ii) *Tributos diferidos*--Continuação

Ativos fiscais diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados, exceto:

- Quando o ativo fiscal diferido relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, ativos fiscais diferidos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos ativos fiscais diferidos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Ativos fiscais diferidos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Tributo diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de tributos diferidos são reconhecidos de acordo com a transação que originou o tributo diferido, no resultado abrangente ou diretamente no patrimônio líquido.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.2. Tributos--Continuação

##### (ii) *Tributos diferidos*--Continuação

A Companhia contabiliza os ativos e passivos fiscais correntes de forma líquida se possui o direito legalmente executável de fazer ou receber um único pagamento líquido. A contabilização dos ativos e passivos fiscais diferidos líquidos, por sua vez, é efetuada pela Companhia se, e somente se, a entidade tem o direito legalmente executável de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e se os ativos fiscais diferidos e os passivos fiscais diferidos estão relacionados com tributos sobre o lucro lançados pela mesma autoridade tributária: (i) na mesma entidade tributável; ou (ii) nas entidades tributáveis diferentes que pretendem liquidar os passivos e os ativos fiscais correntes em bases líquidas ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro no qual se espera que valores significativos dos ativos ou passivos fiscais diferidos sejam liquidados ou recuperados.

##### (iii) *Tributos indiretos*

As receitas são reconhecidas líquidas dos tributos. As aquisições de mercadorias, de serviços, de ativos e as despesas também são reconhecidas líquidas dos impostos e seus respectivos incentivos fiscais. Quando as aquisições não originarão direito a crédito tributário, os tributos não recuperáveis são reconhecidos como parte do custo de aquisição da mercadoria, do serviço, do ativo e da despesa até seu limite de recuperabilidade.

Após sua apuração as posições credoras ou devedoras serão apresentadas na forma de saldos a recuperar ou a pagar, no balanço patrimonial.

As receitas estão sujeitas aos seguintes tributos, pelas seguintes alíquotas:

- Programa de Integração Social (PIS): 1,65%;
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS): 7,6%;
- Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços - % aplicados de acordo com a legislação tributária de cada estado variando de 4% a 18%.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.3. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

##### (i) *Ativos financeiros*

##### Reconhecimento inicial e mensuração

As classificações dos ativos financeiros são baseadas no modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos nas características dos fluxos de caixa contratuais, sendo classificados conforme segue:

- ✓ Instrumentos de dívida mensurados a custo amortizado (“CA”);
- ✓ Instrumentos de dívida mensurados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“VJORA”) – a Companhia não possui transações com instrumentos financeiros classificados nesta modalidade
- ✓ Instrumentos de dívida, derivativos, instrumentos de patrimônio e instrumentos de dívida mensurados a valor justo por meio do resultado (“VJR”);

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.3. Instrumentos financeiros--Continuação

##### (i) *Ativos financeiros*--Continuação

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

#### Mensuração subsequente

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

##### ✓ Ao custo amortizado

Devem ser mensurados ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

- a) O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e





## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.3. Instrumentos financeiros--Continuação

- b) Os termos contratuais do ativo financeiro que derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Neste grupo estão incluídas as rubricas de contas a receber de clientes, contas a receber de partes relacionadas.

- ✓ Ao valor justo por meio do resultado

O ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio do resultado, a menos que seja mensurado ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Neste grupo estão incluídas as rubricas caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e instrumentos financeiros (*swap*).

#### Desreconhecimento e compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Um passivo financeiro é desreconhecido quando sua obrigação contratual é extinta, cancelada ou expirada. A diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.3. Instrumentos financeiros--Continuação

##### (i) *Ativos financeiros--Continuação*

###### *Redução do valor recuperável de ativos financeiros*

Nas datas do balanço a Companhia avalia a existência de indicadores que determine se o ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros possam não ser recuperáveis. Um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido após seu reconhecimento inicial, quando este(s) evento(s) de perda tenha(m) impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro em questão.

##### (ii) *Passivos financeiros*

###### *Reconhecimento inicial e mensuração*

Os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.3. Instrumentos financeiros--Continuação

##### (ii) *Passivos financeiros--Continuação*

##### Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado (VJR); e
- Passivos financeiros ao custo amortizado (CA).

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado, exceto por derivativos que são remensuradas em cada data base por seu valor de mercado com registro ao resultado.

##### ✓ Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.4. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como swaps de câmbio de taxa de juros, para proteger-se contra seus riscos de taxa de câmbio e riscos de taxa de juros, respectivamente. Estes instrumentos financeiros derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo na data em que um contrato de derivativo é celebrado e são, subsequentemente, remensurado ao valor justo. Derivativos são registrados como ativos financeiros quando o valor justo é positivo e como passivos financeiros quando o valor justo é negativo.

#### 2.4.5. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da Administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é necessário para as contas a receber de clientes e contas a pagar de fornecedores. A contrapartida dos ajustes a valor presente é efetuada com contrapartida em rubricas de resultado, quando apropriado, observando a essência econômica e natureza de cada transação.



H  
HAVAN

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.6. Investimentos

O investimento da Companhia em sua controlada é avaliado com base no método de equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária.

Quando a participação da Companhia nas perdas da investida ultrapassa a participação da entidade, a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Conforme divulgado na nota 2.3, as diferenças cambiais resultantes da conversão de moeda são contabilizadas na rubrica de "Ajustes de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido. Tais ajustes de conversão serão registrados para o resultado do exercício, somente pela realização ou pela baixa da investida do exterior.

Conforme divulgado no item 1.2, durante o exercício de 2021 a Companhia cedeu a totalidade das cotas Abigail Worldwide Ltd. para seu acionista, para quitar lucros distribuídos e por este motivo, não apresenta mais investimentos ao final do exercício.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 2.4.7. Imobilizado

O imobilizado é demonstrado ao valor de custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, exceto terrenos e obras em andamento. Juros incorridos são capitalizados durante a fase de construção dos bens, para ativos elegíveis e quando aplicável. A depreciação é calculada e reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo ou família de ativos, pelo método linear, de modo que seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada e conseqüentemente as taxas de depreciação são revisadas anualmente, sendo o efeito de quaisquer mudanças nestas estimativas tratados prospectivamente.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes de seu uso contínuo. Ganhos ou perdas na venda ou baixa são reconhecidos no resultado quando incorridos.

A política contábil relacionada à redução ao valor recuperável de ativos imobilizados está descrita na nota explicativa 2.4.9.

#### 2.4.8. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Não há ativos intangíveis gerados internamente.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social. Mudanças na vida útil estimada, ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa, consistente com a utilização do ativo intangível.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis—Continuação

#### 2.4.9. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para o negócio em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda.

#### 2.4.10. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata com o próprio emissor em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor de mercado.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.11. Estoques

São contabilizados pelo custo ou valor líquido de realização, o que for menor. Os estoques adquiridos são registrados pelo custo médio, deduzidos de bonificações recebidas de fornecedores. O custo médio de aquisição compreende o preço de compra, os impostos e tributos não recuperáveis, como por exemplo, o ICMS substituição tributária e outros custos diretamente atribuíveis à aquisição. O valor líquido de realização é o preço de venda no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados necessários para efetuar a venda. Os estoques são reduzidos pela provisão para perdas e quebras, as quais são periodicamente analisadas e avaliadas quanto à sua adequação.

#### 2.4.12. Contas a receber

São registradas e mantidas nos balanços pelos valores das vendas ajustado a valor presente quando aplicável, e deduzidas das perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa, que é constituída com base no histórico de perdas e na análise de risco da totalidade da carteira de clientes e respectiva probabilidade de recebimento. As contas a receber são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos sem cotação em mercado ativo. Após mensuração inicial, esses ativos financeiros são subseqüentemente mensurados ao custo amortizado segundo o método de taxa efetiva de juros.

As despesas decorrentes da perda do valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado do exercício.





## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.13. Provisões

##### *Geral*

Provisões são reconhecidas quando: i) existe uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado; ii) é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação; iii) uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

##### *Provisões para contingências de riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os litígios referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.14. Arrendamentos

A Companhia aplicou inicialmente o CPC 06 (R2) / IFRS 16 a partir de 1º de janeiro de 2019, e em decorrência dessa adoção reconheceu novos ativos e passivos para seus arrendamentos operacionais. Anteriormente a Companhia possuía substancialmente arrendamento classificados como operacional (até exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

##### *Companhia como arrendatária*

A Companhia aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. A Companhia reconhece os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

##### *Ativos de direito de uso*

A Companhia passou a reconhecer, a partir de 01 de janeiro de 2019, os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.14. Arrendamentos--Continuação

##### *Ativos de direito de uso--Continuação*

Em determinados casos, se for provável que a titularidade do ativo arrendado seja transferida para a Companhia ao final do prazo do arrendamento, a depreciação é calculada utilizando a vida útil estimada do ativo.

##### *Passivos de arrendamento*

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos fixos (incluindo, substancialmente, pagamentos fixos) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos de arrendamento incluem ainda o preço de exercício de uma opção de compra razoavelmente certa de ser exercida pela Companhia e pagamentos de multas pela rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir a Companhia exercendo a opção de rescindir a arrendamento.

Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesas (salvo se forem incorridos para produzir estoques) no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início porque a taxa de juro implícita no arrendamento não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido para os pagamentos de arrendamento efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento, uma alteração nos pagamentos do arrendamento (por exemplo, mudanças em pagamentos futuros resultantes de uma mudança em um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos de arrendamento) ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.14. Arrendamentos--Continuação

##### *Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor*

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

#### 2.4.15. Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo; ou
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pela Companhia.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico.

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade de um participante do mercado gerar benefícios econômicos por meio da utilização ideal do ativo ou vendendo-o a outro participante do mercado que também utilizaria o ativo de forma ideal.



H  
HAVAN

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.15. Mensuração do valor justo--Continuação

A Companhia utiliza técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita abaixo, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável; e
- Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras de forma recorrente, a Companhia determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização ao final de cada período de divulgação.

Os instrumentos financeiros da Companhia registrados a valor justo na data dos balanços foram mensurados da seguinte forma:

- Nível 1: caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras;
- Nível 2: instrumentos financeiros derivativos (swap).



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.16. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### 2.4.17. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 9 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

#### 2.4.18. Distribuição de lucros

A Companhia reconhece um passivo relativo à distribuição de lucros quando existe uma obrigação presente de distribuição na data base de apresentação das demonstrações financeiras, oriunda de previsões societárias ou quando estipuladas e autorizadas até a referida data.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.19. Segmento operacional

A Companhia atua no varejo no Brasil e possui um único segmento operacional. Em função da concentração de suas atividades no segmento operacional no mercado varejista de eletroeletrônicos, venda de artigos de cama, mesa e banho, utensílios domésticos, tecidos, brinquedos, eletrodomésticos, ferramentas em geral, tapetes, vestuário em geral, e outros próprios de lojas de departamentos, além da venda de produtos pela internet, a Companhia está organizada em uma única unidade de negócio, possuindo, portanto, um único segmento.

#### 2.4.20. Benefícios a empregados e administradores

A Companhia concede benefícios a seus empregados, tais como vale-refeição, assistência médica, vale-transporte e remuneração variável. A Companhia não possui benefícios classificados como benefício definido nos exercícios demonstrados nesta demonstração financeira.

##### *Participação dos colaboradores e administradores no resultado*

Tanto os executivos como os colaboradores têm direito a uma participação no resultado com base em determinadas metas acordadas anualmente. Não existem pagamentos baseados em cotas ou outra espécie de remuneração complementar aos executivos além da participação no resultado.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.21. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2021

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2021 ou após essa data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

##### 2.4.21.1. Alterações no CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e 48 fornecem exceções temporárias que endereçam os efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase que livre de risco. As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:

- Um expediente prático que requer mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente requeridas pela reforma, a serem tratadas como mudanças na taxa de juros flutuante, equivalente ao movimento numa taxa de mercado;
- Permite mudanças requeridas pela reforma a serem feitas nas designações e documentações de hedge, sem que o relacionamento de hedge seja descontinuado;
- Fornece exceção temporária para entidades estarem de acordo com o requerimento de separadamente identificável quando um instrumento com taxa livre de risco é designado como hedge de um componente de risco

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.





## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

### 2.4. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 2.4.21. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2021--Continuação

##### 2.4.21.2. Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

A alteração pretendia a ser aplicada até 30 de junho de 2021, mas como o impacto da pandemia do Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2021, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para de 30 junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021. No entanto, a Companhia ainda não recebeu benefícios concedidos para arrendatários relacionados à Covid-19, mas planeja aplicar o expediente prático quando disponível dentro do período da norma.

#### 2.4.22. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

#### 3.1. Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os julgamentos, abaixo descritos, que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

(i) Determinação do prazo de arrendamento de contratos que possuam cláusulas de opção de renovação ou rescisão (Companhia como arrendatário)

A Companhia determina o prazo do arrendamento como o prazo contratual não cancelável, juntamente com os períodos incluídos em eventual opção de renovação na medida em que essa renovação seja avaliada como razoavelmente certa e com períodos cobertos por uma opção de rescisão do contrato na medida em que também seja avaliada como razoavelmente certa.

A Companhia possui contratos de arrendamento que incluem opções de renovação e rescisão. A Companhia aplica julgamento ao avaliar se é razoavelmente certo se deve ou não exercer a opção de renovar ou rescindir o arrendamento. Nessa avaliação considera todos os fatores relevantes que criam um incentivo econômico para o exercício da renovação ou da rescisão. Após a mensuração inicial a Companhia reavalia o prazo do arrendamento se houver um evento significativo ou mudança nas circunstâncias que esteja sob seu controle e afetará sua capacidade de exercer ou não exercer a opção de renovar ou rescindir (por exemplo, realização de benfeitorias ou customizações significativas no ativo arrendado).

Os períodos de renovação de arrendamentos com períodos não canceláveis mais longos não são incluídos como parte do prazo do arrendamento, pois esses não são avaliados pela Administração como razoavelmente certos. Além disso, os períodos cobertos pelas opções de rescisão são incluídos como parte do prazo do arrendamento apenas quando são avaliados como razoavelmente certos de não serem exercidos.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

### 3.2. Estimativas e premissas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas anualmente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir.

#### (i) *Tributos*

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto da legislação tributária bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. Diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

#### (ii) *Mensuração ao valor justo de instrumentos financeiros*

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

#### 3.2. Estimativas e premissas--Continuação

##### (iii) *Provisão para perdas nos estoques*

A provisão para perdas nos estoques é estimada com base no histórico de perdas identificadas no inventário físico de lojas e centrais de distribuição e é considerada suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas quando da realização dos procedimentos de inventário físico.

##### (iv) *Provisão para realização dos estoques*

A provisão para realização dos estoques é constituída com base na análise dos preços de venda praticados, líquidos dos efeitos de tributos e de despesas fixas incorridas nos esforços de vendas, frente ao custo de aquisição das mercadorias. A esta análise também considera a relação de itens tidos como obsoletos.

##### (v) *Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os riscos referentes a processos judiciais que representem perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A Administração acredita que as provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras.

##### (vi) *Provisão para perdas esperadas com contas a receber de clientes*

A provisão para perdas esperadas com contas a receber de clientes é estimada com base no histórico de perdas identificadas e é considerada suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas quando da realização de contas a receber de clientes.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e depósitos à vista	<b>224.167</b>	101.363	47.894	101.363	47.894
Aplicações financeiras	<b>1.066.439</b>	1.820.430	250.442	1.845.214	266.942
	<b>1.290.606</b>	1.921.793	298.336	1.946.577	314.836

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor, sendo que estão representadas por aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas, entre 80,0% a 100,0% do CDI (2020 - 60,0% a 100,0% do CDI; 2019 – 75% a 90% do CDI).

Tivemos uma redução nas disponibilidades que foi consumida substancialmente para liquidar obrigações com fornecedores oriundos da aquisição de estoques.

A Companhia mantém políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras consideradas sólidas pela Administração da Companhia.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 5. Aplicações financeiras

	Moeda	Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019
Ações cotadas	US\$	277.322	130.608
Títulos de dívida	US\$	464.541	386.449
		<u>741.863</u>	<u>517.057</u>

A Abigail Worldwide Ltd. possui uma carteira de investimentos em ações cotadas e títulos de dívida. Os valores de mercado dessas ações e títulos são determinados por referência a cotações de preços publicados em um mercado ativo. As ações e títulos públicos são diversificadas e possuem rendimentos, do período de 2019 a 2020, variaram entre 2,68% a.a. e 8,75% a.a. Os valores das aplicações financeiras em US\$ foram convertidos para Reais de acordo com a taxa oficial divulgada pelo Banco Central do Brasil na data de cada balanço patrimonial.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 6. Contas a receber de clientes

Os valores a receber de clientes estão assim representados:

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Cientes cartão Havan	<b>2.027.268</b>	1.900.242	2.395.396	1.900.242	2.395.396
Administradoras de cartões de crédito	<b>910.334</b>	775.948	608.896	775.948	608.896
Contas a receber	<b>2.937.602</b>	2.676.190	3.004.292	2.676.190	3.004.292
(-) Ajuste a valor presente	<b>(35.655)</b>	(20.240)	(54.133)	(20.240)	(54.133)
(-) Perdas de créditos esperadas	<b>(530.963)</b>	(531.740)	(277.463)	(531.740)	(277.463)
Total de contas a receber de clientes	<b>2.370.984</b>	2.124.210	2.672.696	2.124.210	2.672.696
Circulante	<b>2.271.745</b>	2.016.634	2.573.547	2.016.634	2.573.547
Não circulante	<b>99.239</b>	107.576	99.149	107.576	99.149

As vendas a prazo foram trazidas ao valor presente na data das transações com base na taxa estimada pelo prazo de recebimento, que considerou o risco atrelado ao recebível como sendo a taxa média de inadimplência adicionado ao CDI como indexador inflacionário. O prazo médio de recebimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de 70 dias (31 de dezembro de 2020 – 70 dias; 31 de dezembro de 2019 – 87 dias).

O ajuste a valor presente tem como contrapartida a conta de clientes e sua recomposição é registrada como receita financeira no resultado financeiro. A taxa de desconto utilizada envolve a análise da estrutura de capital e as incertezas do contexto macroeconômico e foi, na média, de 2,88% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (4,42% a.a. em 2020; 6,59% a.a. em 2019).

O saldo com as administradoras de cartões de crédito corresponde aos recebíveis provenientes das vendas no curso normal dos negócios da Companhia, os quais vencem em parcelas de até 10 meses. Os saldos de recebíveis decorrentes do Cartão Havan são de operações de crediário (parcelamento direto Companhia e cliente), podendo ser parcelado em até 24 meses.

A Administração analisa valores relevantes em atraso e constitui uma perda adicional caso necessário. As perdas de créditos esperadas apresentam a seguinte movimentação:



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 6. Contas a receber de clientes--Continuação

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Início do exercício	<b>(531.740)</b>	(277.463)	(97.997)	(277.463)	(97.997)
Adições	<b>(280.918)</b>	(303.174)	(215.881)	(303.174)	(215.881)
Baixas	<b>281.695</b>	48.897	36.415	48.897	36.415
Fim do exercício	<b>(530.963)</b>	(531.740)	(277.463)	(531.740)	(277.463)

O critério das perdas estimadas em crédito do Cartão Havan, tem como base o histórico de realização da carteira, levando em consideração a performance de recuperação dos recebíveis até 180 dias após o vencimento. Essa metodologia tem suportado as estimativas de perdas nesta carteira. A partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia passou a utilizar uma abordagem simplificada a fim de constituir de forma prospectiva a provisão considerando as perdas esperadas em percentual. O percentual estimado, calculado com base histórica, que é de 5,11% (6,64% em 2020; 4,47% em 2019) sobre as vendas efetuadas através do cartão Havan. Em adição a esta análise a Companhia efetua a avaliação de impairment da carteira e realiza eventuais complementos da provisão. A Companhia mantém política de baixa efetiva dos títulos incobráveis após dois anos de seu vencimento.

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>A vencer:</b>					
A vencer acima de 360 dias	<b>99.239</b>	107.576	99.149	107.576	99.149
A vencer de 181 a 360 dias	<b>460.487</b>	374.841	582.703	374.841	582.703
A vencer de 91 a 180 dias	<b>567.990</b>	486.449	541.239	486.449	541.239
A vencer até 90 dias	<b>1.138.136</b>	990.338	1.195.515	990.338	1.195.515
<b>Vencidos:</b>					
Vencidos até 90 dias	<b>126.350</b>	104.580	172.828	104.580	172.828
Vencidos de 91 a 180 dias	<b>95.537</b>	80.666	135.395	80.666	135.395
Vencidos de 181 a 360 dias	<b>169.200</b>	193.486	181.194	193.486	181.194
Vencidos há mais de 360 dias	<b>280.663</b>	338.254	96.269	338.254	96.269
	<b>2.937.602</b>	2.676.190	3.004.292	2.676.190	3.004.292





## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 7. Estoques

Os estoques da Companhia estão assim formados:

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mercadorias para revenda	<b>1.662.224</b>	1.173.704	1.098.860	1.173.704	1.098.860
(-) Efeito de ajuste a valor presente	<b>(10.574)</b>	(7.178)	(7.041)	(7.178)	(7.041)
(-) Provisão para perdas de estoques	<b>(13.307)</b>	(11.156)	(4.791)	(11.156)	(4.791)
	<b>1.638.343</b>	1.155.370	1.087.028	1.155.370	1.087.028

A movimentação da provisão para perdas de estoques está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Início do exercício	<b>(11.156)</b>	(4.791)	(3.906)	(4.791)	(3.906)
Adições	<b>(2.151)</b>	(6.365)	(885)	(6.365)	(885)
Fim do exercício	<b>(13.307)</b>	(11.156)	(4.791)	(11.156)	(4.791)



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 8. Impostos a recuperar

Registra-se nesta rubrica, montantes relativos a impostos passíveis de compensação e/ou restituição, oriundos das atividades da Companhia.

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
ICMS a recuperar	<b>484</b>	184	10.482	184	10.482
ICMS a recuperar sobre ativo imobilizado	<b>71.671</b>	50.202	31.668	50.202	31.668
PIS e COFINS a recuperar	-	251.722	-	251.722	-
IRPJ/CSLL a recuperar	<b>56.362</b>	-	-	-	-
Outros	-	-	18	-	18
	<b>128.517</b>	<b>302.108</b>	<b>42.168</b>	<b>302.108</b>	<b>42.168</b>
Circulante	<b>76.607</b>	266.091	21.471	266.091	21.471
Não circulante	<b>51.910</b>	36.017	20.697	36.017	20.697

A Companhia obteve em 18 de setembro de 2020 a decisão judicial transitada em julgado favorável da ação judicial que objetiva o reconhecimento do direito à exclusão do ICMS da base de cálculo do PIS e da COFINS, bem como a compensação (habilitado em 07 de outubro de 2020) dos valores indevidamente recolhidos. O reconhecimento do ativo relativo aos créditos levantados é com relação às competências que antecedem 5 anos da data de ingresso das ações (ingresso em 2007) até a competência de janeiro de 2017 (data da decisão do STF). A Companhia realizou os referidos créditos dentro exercício de 2020 e 2021.

Em 24 de setembro de 2021 foi finalizado o julgamento no STF, cujo objeto era o Tema nº 962/STF, destacado em repercussão geral, em que analisa o Recurso Extraordinário 1.063.187/SC, devendo ser aplicado a todos os processos que tratam do assunto, a partir da publicação do acórdão. Assim, o STF definiu que os contribuintes com ação judicial em andamento terão reconhecida a não incidência de IRPJ e CSLL sobre os valores correspondentes à aplicação de Selic na repetição de indébito tributário, pela uniformização do precedente, com o direito à repetição do indébito dos valores dessa maneira pagos indevidamente. Com este entendimento, a Companhia entrou com a ação e reconheceu o crédito tributário no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$ 56.362.



**H**  
**HAVAN**

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 9. Investimentos

##### a) Composição de saldo

Descrição	% Participação		31/12/2020	31/12/2019
	31/12/2020	31/12/2019		
Abigail Worldwide Ltd.	100%	100%	539.415	357.289
			<b>539.415</b>	<b>357.289</b>

##### b) Principais informações da participação societária e a composição do investimento

Controlada	Ativo		Passivo	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Abigail Worldwide Ltd.	766.647	533.558	227.232	176.266

Controlada	Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Abigail Worldwide Ltd.	539.415	357.289	78.083	35.914

Controlada	Saldo do investimento		Equivalência patrimonial	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Abigail Worldwide Ltd.	539.415	357.289	78.083	35.914

##### c) Movimentações do investimento em participação societária

A participação em controlada, avaliada pelo método da equivalência patrimonial, foi apurada de acordo com os balanços da respectiva investida na data-base de 31 de dezembro de 2020 e 2019.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Início do exercício	539.415	357.289	287.111
Equivalência patrimonial	25.268	78.083	35.914
Aportes de capital	37.859	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	23.400
Dividendos recebidos	-	-	(33)
Quitação de dividendos (a)	(649.130)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	46.588	104.043	10.897
Fim do exercício	-	539.415	357.289

(a) Conforme divulgado no item 1.2, durante o exercício de 2021 a Companhia cedeu as cotas Abigail Worldwide Ltd. a seu acionista.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 10. Imobilizado

A seguir demonstramos os saldos da Controladora:

	Taxa média anual de depreciação	Controladora e Consolidado (em 2020 e 2019)				
		Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido em 31/12/2021	Líquido em 31/12/2020	Líquido em 31/12/2019
Edificações e instalações	4% a 5%	290.989	(83.241)	207.748	187.957	89.462
Máquinas e equipamentos	10%	87.262	(36.962)	50.300	49.337	43.324
Móveis e utensílios	10%	309.733	(142.940)	166.793	140.929	113.262
Equipamentos de informática	20%	105.627	(53.473)	52.154	40.580	17.173
Veículos e aeronaves	10% a 35%	17.080	(4.948)	12.132	13.702	15.419
Benfeitorias em imóveis de terceiros	3% a 10%	1.108.431	(183.070)	925.361	680.519	453.513
Obras em andamento		30.620	-	30.620	23.638	62.571
		<b>1.949.742</b>	<b>(504.634)</b>	<b>1.445.108</b>	<b>1.136.662</b>	<b>794.724</b>



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 10. Imobilizado--Continuação

A seguir encontra-se a síntese da movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 – Controladora:

	Taxa média anual de depreciação	Saldo em 31/12/2020	Adições	Baixas	Transferência	Saldo em 31/12/2021
<b>Custo</b>						
Edificações e instalações		262.123	26.149	-	2.717	290.989
Máquinas e equipamentos		81.830	5.550	(118)	-	87.262
Móveis e utensílios		260.193	46.674	(119)	2.985	309.733
Equipamentos de informática		83.886	20.985	(87)	843	105.627
Veículos e aeronaves		17.208	-	(128)	-	17.080
Benfeitorias em imóveis de terceiros		823.319	286.257	(1.285)	140	1.108.431
Obras em andamento		23.638	13.667	-	(6.685)	30.620
		<b>1.552.197</b>	<b>399.282</b>	<b>(1.737)</b>	<b>-</b>	<b>1.949.742</b>
<b>Depreciação</b>						
Edificações e instalações	4% a 5%	(74.166)	(9.075)	-	-	(83.241)
Máquinas e equipamentos	10%	(32.493)	(4.476)	7	-	(36.962)
Móveis e utensílios	10%	(119.264)	(23.678)	2	-	(142.940)
Equipamentos de informática	20%	(43.306)	(10.171)	4	-	(53.473)
Veículos e aeronaves	10% a 35%	(3.506)	(1.570)	128	-	(4.948)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	3% a 10%	(142.800)	(40.270)	-	-	(183.070)
		<b>(415.535)</b>	<b>(89.240)</b>	<b>141</b>	<b>-</b>	<b>(504.634)</b>
<b>Total do imobilizado</b>		<b>1.136.662</b>	<b>310.042</b>	<b>(1.596)</b>	<b>-</b>	<b>1.445.108</b>



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 10. Imobilizado--Continuação

A seguir encontra-se a síntese da movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 – Controladora e Consolidado:

	Taxa média anual de depreciação	Controladora e Consolidado				Saldo em 31/12/2020
		Saldo em 31/12/2019	Adições	Baixas	Transferência	
<b>Custo</b>						
Edificações e instalações		148.221	99.139	-	14.763	262.123
Máquinas e equipamentos		69.636	12.146	(41)	89	81.830
Móveis e utensílios		211.029	42.165	(292)	7.291	260.193
Equipamentos de informática		54.108	25.539	(2.831)	7.070	83.886
Veículos e aeronaves		17.245	-	(37)	-	17.208
Benfeitorias em imóveis de terceiros		567.309	244.894	-	11.116	823.319
Obras em andamento		62.571	7.323	(5.927)	(40.329)	23.638
		1.130.119	431.206	(9.128)	-	1.552.197
<b>Depreciação</b>						
Edificações e instalações	4% a 5%	(58.759)	(15.407)	-	-	(74.166)
Máquinas e equipamentos	10%	(26.312)	(6.184)	3	-	(32.493)
Móveis e utensílios	10%	(97.767)	(21.514)	17	-	(119.264)
Equipamentos de informática	20%	(36.935)	(6.428)	57	-	(43.306)
Veículos e aeronaves	10% a 35%	(1.826)	(1.717)	37	-	(3.506)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	3% a 10%	(113.796)	(29.004)	-	-	(142.800)
		(335.395)	(80.254)	114	-	(415.535)
Total do imobilizado		794.724	350.952	(9.014)	-	1.136.662



**H**  
**HAVAN**

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 10. Imobilizado--Continuação

A seguir encontra-se a síntese da movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 – Controladora e Consolidado:

	Taxa média anual de depreciação	Controladora e Consolidado				Saldo em 31/12/2019
		Saldo em 31/12/2018				
		Saldo em 31/12/2018	Adições	Baixas	Reclassificação (*)	
<b>Custo</b>						
Edificações e instalações		108.725	39.946	(450)	-	148.221
Máquinas e equipamentos		44.902	24.734	-	-	69.636
Móveis e utensílios		170.126	40.903	-	-	211.029
Equipamentos de informática		58.206	6.359	-	(10.457)	54.108
Veículos e aeronaves		99.700	16.105	-	(98.560)	17.245
Benfeitorias em imóveis de terceiros		392.862	174.447	-	-	567.309
Obras em andamento		16.623	45.948	-	-	62.571
		891.144	348.442	(450)	(109.017)	1.130.119
<b>Depreciação</b>						
Edificações e instalações	4% a 5%	(46.142)	(12.930)	313	-	(58.759)
Máquinas e equipamentos	10%	(21.210)	(5.102)	-	-	(26.312)
Móveis e utensílios	10%	(80.460)	(17.307)	-	-	(97.767)
Equipamentos de informática	20%	(35.416)	(5.845)	-	4.326	(36.935)
Veículos e aeronaves	10% a 35%	(35.186)	(958)	-	34.318	(1.826)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	3% a 10%	(93.725)	(20.071)	-	-	(113.796)
		(312.139)	(62.213)	313	38.644	(335.395)
Total do imobilizado		579.005	286.229	(137)	(70.373)	794.724

(\*) refere-se à reclassificações entre as rubricas de imobilizado para direito de uso, decorrente da adoção do CPC 06(R2), em 1º de janeiro de 2019 (nota 16).

A Companhia não possui imobilizados de sua propriedade dados em garantias a quaisquer empréstimos e financiamentos, ou, de processos seja na esfera administrativa ou judicial.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não foram identificadas perdas no retorno dos ativos da Companhia que pudessem requerer provisão para perda de recuperabilidade (impairment) de seus ativos imobilizados.



**H**  
**HAVAN**

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 11. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas na data dos balanços são os seguintes:

Categoria	Controladora			Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	
<b>Ativo</b>						
<b>Contas a receber (ativo circulante)</b>						
Luciano Hang	-	34.465	-	34.465	-	
<b>Mútuo (ativo não circulante)</b>						
Brashop S.A.	-	29	-	29	-	
<b>Adiantamento de obras (ativo não circulante)</b>						
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário	Adto. Obras (a)	28.380	155.935	171.982	155.935	171.982
Brashop S.A.	Adto. Obras (a)	-	-	56.550	-	56.550
Master S.A.	Adto. Obras (a)	1.934	-	9.496	-	9.496
Angicos Participações Ltda.	Adto. Obras (a)	-	-	12.312	-	12.312
<b>Total do ativo</b>		<b>30.314</b>	<b>190.429</b>	<b>250.340</b>	<b>190.429</b>	<b>250.340</b>
<b>Passivo</b>						
<b>Fornecedores (passivo circulante)</b>						
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário	Aluguel	10.905	16.009	15.089	16.009	15.089
Brashop S.A.	Aluguel	1.844	1.754	1.513	1.754	1.513
Master S.A.	Aluguel	1.331	1.592	647	1.592	647
Angicos Participações Ltda.	Aluguel	218	240	240	240	240
Edmonton Comércio e Serviços Ltda.	Aluguel	45	-	-	-	-
Bruem Brusque Empreendimentos Ltda.	Aluguel	384	-	-	-	-
Solução Propaganda e Publicidade Ltda.	Marketing	244	244	244	244	244
		<b>14.971</b>	<b>19.839</b>	<b>17.733</b>	<b>19.839</b>	<b>17.733</b>
<b>Passivo de arrendamentos (passivo circulante e não circulante)</b>						
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário	Arrendamentos	992.152	1.491.730	1.455.540	1.491.730	1.455.540
Brashop S.A.	Arrendamentos	192.581	186.241	156.820	186.241	156.820
Master S.A.	Arrendamentos	107.294	159.073	67.287	159.073	67.287
Angicos Participações Ltda.	Arrendamentos	28.108	32.493	31.513	32.493	31.513
Edmonton Comércio e Serviços Ltda.	Arrendamentos	521	-	468	-	468
		<b>1.320.656</b>	<b>1.869.537</b>	<b>1.711.628</b>	<b>1.869.537</b>	<b>1.711.628</b>
<b>Mútuo (passivo não circulante)</b>						
Edmonton Comércio e Serviços Ltda.	Mútuos	-	104	1.737	104	1.737
Luciano Hang	Controlador	-	-	94.283	-	94.283
		-	104	96.020	104	96.020
<b>Total do passivo</b>		<b>1.335.627</b>	<b>1.889.480</b>	<b>1.825.381</b>	<b>1.889.480</b>	<b>1.825.381</b>

- (a) Os valores a receber na data dos balanços referem-se a adiantamentos feitos pela Companhia para financiamento da construção de lojas. Os valores adiantados são atualizados pelo mesmo índice da correção do aluguel, e são quitados em até 30 dias após o fechamento mensal. Os aluguéis são definidos entre 0,75% a 1,5% do valor dos imóveis.





## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 11. Partes relacionadas--Continuação

Transações que afetaram o resultado do exercício:

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Despesa energia elétrica</b>					
Havan Comercializadora de Energia Ltda. (a)	-	(29.108)	(34.723)	(29.108)	(34.723)
Geradora de Energia Rio Fortuna S.A. (a)	<b>(7.794)</b>	-	-	-	-
Geradora de Energia São Maurício S.A. (a)	<b>(2.970)</b>	-	-	-	-
<b>Despesa antecipação de recebíveis</b>					
Havan Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	<b>(707.781)</b>	(555.519)	(406.656)	(555.519)	(406.656)
<b>Despesas de serviços de publicidade</b>					
Solução Propaganda e Publicidade Ltda.	<b>(3.290)</b>	(3.290)	(3.290)	(3.290)	(3.290)
<b>Despesas de amortização de direito de uso</b>					
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário	<b>(88.162)</b>	(124.660)	(102.925)	(124.660)	(102.925)
Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center	<b>(8.393)</b>	(8.042)	(8.994)	(8.042)	(8.994)
Master S.A.	<b>(8.229)</b>	(9.129)	(3.022)	(9.129)	(3.022)
Edmonton Comércio e Serviços Ltda.	<b>(379)</b>	(450)	(434)	(450)	(434)
Angicos Participações Ltda.	<b>(1.035)</b>	(1.055)	(108)	(1.055)	(108)
Bruem Brusque Empreendimentos Ltda	<b>(611)</b>	-	-	-	-
<b>Despesas de juros sobre arrendamento</b>					
Challenger Fundo de Investimento Imobiliário	<b>(90.568)</b>	(143.643)	(122.864)	(143.643)	(122.864)
Brashop S.A. – Administradora de Shopping Center	<b>(19.575)</b>	(18.923)	(21.778)	(18.923)	(21.778)
Master S.A.	<b>(13.910)</b>	(14.663)	(6.935)	(14.663)	(6.935)
Edmonton Comércio e Serviços Ltda.	<b>(35)</b>	(21)	(56)	(21)	(56)
Angicos Participações Ltda.	<b>(2.581)</b>	(2.889)	(220)	(2.889)	(220)
Bruem Brusque Empreendimentos Ltda	<b>(1.817)</b>	-	-	-	-

(a) A redução em transações com a Havan Comercializadora de Energia é devido a mudança na política de compra de energia, o qual a Companhia está adquirindo diretamente no mercado livre de energia ou diretamente com as geradoras que são partes relacionadas.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 11. Partes relacionadas--Continuação

### 11.1. Termos e condições de transação com partes relacionadas

A Companhia mantém transações com empresas classificadas pela Administração como partes relacionadas, por possuírem controle comum do acionista controlador da Companhia, o Sr. Luciano Hang.

A Companhia mantém contratos de aluguel de lojas comerciais com a Brashop S.A. Administradora de Shopping Center, Master S.A., Edmonton Comércio e Serviços Ltda., Angicos Participações Ltda. e com Challenger Fundo de Investimento Imobiliário. Os valores a receber na data dos balanços referem-se a adiantamentos feitos pela Companhia à Brashop S.A. Administradora de Shopping Center, Master S.A. Angicos Participações Ltda. e com Challenger Fundo de Investimento Imobiliário para financiamento da construção de lojas. Os valores adiantados são atualizados, exceto para a Brashop S.A., e são compensados com os pagamentos dos aluguéis devidos mensalmente. Os aluguéis são definidos entre 0,75% a 1,5% do valor dos imóveis.

As despesas de energia elétrica referem-se à compra de energia de companhias geradoras de energia elétrica (PCH) de propriedade dos acionistas ou nas quais os acionistas tenham participação societária. Os preços são estabelecidos em contratos e respeitam as diretrizes dos órgãos reguladores, e do mercado livre, quando aplicável.

As despesas com as antecipações de recebíveis com a Havan Fundo de Direitos Creditórios referem-se ao valor do desconto de recebíveis pagos para o FIDC.

### 11.2 Despesas com administradores

A Companhia é administrada por uma Diretoria, formada por 2 (dois) membros acionistas ou não, residentes no país. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 as despesas com esses administradores, compostas por pró-labore, encargos sociais obrigatórios, totalizaram R\$ 1.238 (2020 – R\$ 767; 2019 – R\$ 700). A Companhia concede aos seus administradores plano de assistência médica, mas a Companhia não tem nenhuma obrigação adicional de pós-emprego bem como não oferece outros benefícios de longo prazo, tais como licença por tempo de serviço e outros benefícios por tempo de serviço. A Companhia também não oferece outros benefícios no desligamento, além daqueles definidos pela legislação trabalhista no Brasil.



**H**  
**HAVAN**

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 11. Partes relacionadas--Continuação

### 11.3 Obrigações da Companhia e seu acionista controlador como fiador em empréstimos de partes relacionadas

A Companhia e seu acionista controlador Sr. Luciano Hang, participam como fiadores de contratos de empréstimos de partes relacionadas. Especificamente para as partes relacionadas Challenger Fundo de Investimento Imobiliário e Brashop S.A., além do aval, os empréstimos possuem cláusulas compulsórias de *covenants* a serem cumpridos, que leva em consideração inclusive os números contábeis da Havan. A Companhia faz acompanhamento (cross-default) da saúde financeira de suas partes relacionadas com objetivo de destacar possíveis passivos financeiros. As demonstrações financeiras da Companhia são objeto de análise de indicadores de *covenants* da Gassupi Participações S.A., porém a Companhia não é fiadora da operação, apenas possui vínculo através do seu acionista controlador Sr. Luciano Hang. Em 31 de dezembro de 2021 as companhias estavam adimplentes com as obrigações e com os indicadores de *covenants*.

## 12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Encargos	Controladora			Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	
<b>Capital de giro</b>						
Itaú	7,5%a.a. a 9,1%a.a.	-	-	112.994	-	112.994
Bradesco	100%CDI+1,8%a.a.	-	-	968	-	968
Banco do Brasil	10,22% a.a.	-	-	5.513	-	5.513
Santander	100%CDI+1,2%a.a.	<b>75.460</b>	71.429	-	71.429	-
CCB	100%CDI+2,9%a.a.	<b>108.387</b>	135.182	-	135.182	-
<b>Notas promissórias</b>						
Itaú	100%CDI+1,75%a.a.	<b>525.399</b>	-	759.232	-	759.232
<b>Debêntures</b>						
Itaú	100%CDI+2,25% a.a.	<b>1.167.765</b>	1.510.911	-	1.510.911	-
Bradesco	100%CDI+2,35% a.a.	<b>132.396</b>	195.160	-	195.160	-
Santander	100%CDI+2,25% a.a.	<b>273.359</b>	100.933	-	100.933	-
<b>Moeda estrangeira</b>						
Bradesco	2,02%a.a. à 6,38%a.a.	-	62.722	236.652	62.722	236.652
Banco do Brasil	2,8% a.a.	-	-	3.386	-	3.386
Itaú	5,17%a.a. à 6,26%a.a.	-	36.954	-	36.954	-
Citibank	100%LIBOR+0,82%	<b>80.106</b>	123.819	125.019	123.819	125.019
Santander	1,57%a.a. à 5,71%a.a.	-	171.790	262.340	171.790	262.340
EFG Bank	3,95% a.a.	-	-	-	227.232	176.268
CCB	1,64% a.a.	-	13.170	106.969	13.170	106.969
		<b>2.362.872</b>	<b>2.422.070</b>	<b>1.613.073</b>	<b>2.649.302</b>	<b>1.789.341</b>
Circulante		<b>687.971</b>	811.053	929.882	811.053	929.882
Não circulante		<b>1.674.901</b>	1.611.017	683.191	1.838.249	859.459



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12. Empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são garantidos, por partes relacionadas e incluem o seguinte: i) por notas promissórias avalizadas pelos sócios, e ii) cessão fiduciária de recebíveis de aluguéis. As garantias não têm qualquer remuneração.

A seguir demonstramos os dados dos contratos em 31 de dezembro de 2021 da Controladora:

	<u>Data inicial</u>	<u>Data Final</u>	<u>Garantia</u>	<u>Saldo circulante</u>	<u>Saldo não circulante</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Capital de giro</u>						
Santander	28/01/2020	19/01/2022	Aval Brashop S.A. e Luciano Hang	75.460	-	75.460
CCB	21/08/2020	07/08/2023	Aval Brashop S.A. e Luciano Hang	65.187	43.200	108.387
<u>Notas promissórias</u>						
Itaú	15/04/2021	14/04/2023	Aval Brashop S.A., Master S.A. e Luciano Hang	18.928	506.471	525.399
<u>Debêntures</u>						
Itaú	03/08/2020	15/09/2025	Fiança Brashop S.A. e Luciano Hang	333.852	833.913	1.167.765
Bradesco	05/10/2020	15/09/2023	Fiança Brashop S.A. e Luciano Hang	67.990	64.406	132.396
Santander	08/10/2020	25/09/2025	Fiança Brashop S.A. e Luciano Hang	73.259	200.100	273.359
<u>Moeda estrangeira</u>						
Citibank	28/05/2019	12/06/2023	Aval Brashop S.A. e Luciano Hang	53.295	26.811	80.106
				<b>687.971</b>	<b>1.674.901</b>	<b>2.362.872</b>

Em março de 2021 a Companhia efetuou uma nova captação de debêntures com o Santander no montante de R\$ 200.000 e em abril de 2021 captou de R\$ 500.000 via emissão de notas promissórias, com remuneração de CDI + 1,75% a.a, com prazo de pagamento do principal de 2 anos.

A Companhia possui em seus contratos de debêntures cláusulas restritivas de *covenants*, que estão sendo plenamente atendidas em 31 de dezembro de 2021. De acordo com as cláusulas restritivas de *covenants* a Companhia obriga-se a observar anualmente, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas os seguintes índices:

- A razão entre a Dívida Líquida e o EBITDA não poderá ser superior a 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);
- A razão entre o EBITDA e as Despesa Financeiras Líquidas não poderá ser inferior a 3,0 (três inteiros); e
- O índice de liquidez não poderá ser inferior a 1,13 (um inteiro e treze centésimos)



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12. Empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

Movimentação de empréstimos, financiamentos e debêntures da Controladora:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>873.809</b>
Juros e atualizações provisionados e custos com captação	89.891
Variação cambial	26.861
Pagamento de principal	(904.079)
Pagamento de juros	(37.113)
Transferência para passivo de arrendamentos - nota 16-b	(50.505)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	1.614.209
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>1.613.073</b>
Juros e atualizações provisionados e custos com captação	129.422
Variação cambial	199.715
Pagamento de principal	(2.645.872)
Pagamento de juros	(100.345)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	3.226.077
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>2.422.070</b>
Juros e atualizações provisionados e custos com captação	168.503
Variação cambial	11.105
Pagamento de principal	(804.259)
Pagamento de juros	(134.547)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	700.000
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>2.362.872</b>

Cronograma de amortização dos empréstimos, financiamentos e debêntures do não circulante em 31 de dezembro de 2021 da Controladora:

Ano	<u>31/12/2021</u>
2023	1.003.226
2024	368.883
A partir de 2025	302.792
	<u>1.674.901</u>



**H**  
**HAVAN**

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 13. Fornecedores

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fornecedores	<b>2.392.239</b>	2.517.242	2.159.515	2.517.242	2.159.515
(-) Efeito de ajuste a valor presente	<b>(46.592)</b>	(37.722)	(39.684)	(37.722)	(39.684)
	<b>2.345.647</b>	2.479.520	2.119.831	2.479.520	2.119.831

A taxa de desconto utilizada no ajuste a valor presente envolve a análise da estrutura de capital e as incertezas do contexto macroeconômico e foi de 6,55% a.a. para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (5,0% a.a. em 2020; 6,85% a.a. em 2019). Inicialmente o seu valor presente possui como contrapartida a conta de “Estoques”. Após o registro inicial, o registro da recomposição do ajuste a valor presente é registrado na rubrica “Despesas financeiras”.

No saldo de fornecedores está considerado, também, os valores a pagar com partes relacionadas classificadas no passivo circulante (Vide nota explicativa 11). Em 31 de dezembro de 2021 este saldo representava R\$ 14.971 (2020 – R\$ 19.839; 2019 – R\$ 17.733).

#### 14. Obrigações tributárias

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
ICMS a recolher	<b>169.684</b>	204.100	123.340	204.100	123.340
PIS e COFINS a recolher	<b>62.969</b>	46.130	335	46.130	335
IRRF a recolher	<b>4.997</b>	5.421	3.174	5.421	3.174
IRPJ e CSLL a pagar	<b>64.789</b>	76.877	8.244	76.877	8.244
PERT	<b>204.172</b>	221.890	241.306	221.890	241.306
Outros impostos	<b>15.652</b>	19.125	2.132	19.125	2.132
Total de obrigações tributárias	<b>522.263</b>	573.543	378.531	573.543	378.531
Circulante	<b>315.885</b>	329.282	157.775	329.282	157.775
Não circulante	<b>206.378</b>	244.261	220.756	244.261	220.756

Em janeiro de 2017 e setembro de 2017, a Havan, aderiu ao “PRT” e ao “PERT”, conforme previsto nas MPs nº 766/2018 e nº 783/2018, realizando a migração dos débitos já parcelados conforme a Lei 12.865/13, bem como débitos novos no âmbito da Receita Federal do Brasil (RFB). Em dezembro de 2018 a RFB realizou a consolidação do PERT. As parcelas estão sendo pagas mensalmente conforme o cronograma de pagamentos.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 15. Imposto de renda e contribuição social

##### a) Imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Diferenças ativas</b>					
Provisões	<b>56.628</b>	47.704	42.467	47.704	42.467
Ajuste a valor presente	-	-	7.308	-	7.308
Arrendamento mercantil	<b>51.261</b>	33.861	8.707	33.861	8.707
Prejuízo fiscal	-	5.459	-	5.459	-
<b>Diferenças passivas</b>					
Ajuste a valor presente	<b>(123)</b>	(3.503)	-	(3.503)	-
Instrumentos financeiros	<b>(7.638)</b>	(9.484)	(2.161)	(9.484)	(2.161)
Juros capitalizados	-	(441)	(1.323)	(441)	(1.323)
Saldo líquido de ativo fiscal diferido	<b>100.128</b>	73.596	54.998	73.596	54.998

Os tributos diferidos (ativo líquido) serão realizados com base na realização das diferenças temporárias ativas e passivas que originaram sua constituição.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

#### b) Conciliação do imposto de renda e contribuição social sobre o resultado

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro antes dos impostos e contribuições	609.306	706.469	537.389	706.469	537.389
Alíquotas vigentes dos tributos	34%	34%	34%	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(207.164)	(240.199)	(182.712)	(240.199)	(182.712)
<b>Diferenças permanentes:</b>					
Doações e outras despesas indedutíveis	(3.539)	(9.669)	(3.627)	(9.669)	(3.627)
Resultado de empresa controlada no exterior	-	3.460	-	3.460	-
Juros sobre capital próprio	21.559	5.742	12.457	5.742	12.457
Incentivos fiscais	25.832	28.403	17.249	28.403	17.249
IRPJ e CSLL sobre atualização Selic processos judiciais	56.362	-	-	-	-
Variação cambial sobre investimento no exterior	72.930	-	-	-	-
Créditos extemporâneos de IR e CS	-	-	54.595	-	54.595
Provisão de contingências	(44.936)	-	(54.595)	-	(54.595)
Estorno provisão de IR e CS contingente	-	-	32.572	-	32.572
Outros	525	5.209	15.096	5.209	15.096
IRPJ e CSLL no resultado	<b>(78.431)</b>	<b>(207.054)</b>	<b>(108.965)</b>	<b>(207.054)</b>	<b>(108.965)</b>
Taxa efetiva do IRPJ e CSLL	12,87%	29,31%	20,28%	29,31%	20,28%
IRPJ e CSLL correntes	(104.963)	(225.652)	(150.238)	(225.652)	(150.238)
IRPJ e CSLL diferidos	26.532	18.598	41.273	18.598	41.273





## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 16. Arrendamentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possuía 184 contratos ativos. Os ativos de direito de uso têm o seu valor recuperável analisado, no mínimo anualmente. A Administração não encontrou a necessidade de constituição de provisão para o valor recuperável. A seguir demonstramos as variações no direito de uso de arrendamentos e passivo de arrendamentos:

##### a) Direito de uso de arrendamentos

A movimentação do direito de uso de arrendamentos está demonstrada abaixo:

	<b>Aeronaves</b>	<b>Equipamentos de informática</b>	<b>Loações de imóveis</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	-	-	-	-
(+) Adoção inicial - IFRS 16/CPC 06 (R2)	-	-	1.747.753	1.747.753
(+) Reclassificação do imobilizado - IFRS 16/CPC 06 (R2)	64.242	6.131	-	70.373
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2019</b>	<b>64.242</b>	<b>6.131</b>	<b>1.747.753</b>	<b>1.818.126</b>
(+/-) Remensuração e novos contratos	229.331	832	591.414	821.577
(-) Amortização	(21.590)	(1.724)	(146.837)	(170.151)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>271.983</b>	<b>5.239</b>	<b>2.192.330</b>	<b>2.469.552</b>
(+/-) Remensuração e novos contratos	-	-	377.858	377.858
(-) Amortização	(32.815)	(1.649)	(181.153)	(215.617)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>239.168</b>	<b>3.590</b>	<b>2.389.035</b>	<b>2.631.793</b>
(+/-) Remensuração e novos contratos (a)	-	-	(194.581)	(194.581)
(-) Amortização	(36.804)	(1.263)	(155.969)	(194.036)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>202.364</b>	<b>2.327</b>	<b>2.038.485</b>	<b>2.243.176</b>

- (a) A Companhia renegociou junto ao locador Challenger Fundo Imobiliário, Master S.A., Bruem Empreendimentos Ltda. e Angicos Participações (partes relacionadas) os valores de aluguéis de locações de imóveis, adequando ao atual cenário econômico/financeiro da Companhia e do mercado. Anteriormente os contratos eram calculados a 1,2% do valor de avaliação do imóvel na data de inauguração das lojas e corrigidos anualmente pelo IPCA. Com o aditivo, a partir de 2021 os valores passaram a ser no mínimo 0,75% do valor de avaliação ou 1,8% do faturamento mensal bruto da loja (filial) locada, considerando o que for maior. O valor mínimo será corrigido anualmente pelo IPCA e os prazos de vigência permaneceram inalterados.



**H**  
**HAVAN**

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Arrendamentos--Continuação

#### a) Direito de uso de arrendamentos--Continuação

A composição da Controladora está demonstrada abaixo:

	<u>Custo de aquisição</u>	<u>Amortização acumulada</u>	<u>Líquido em 31/12/2021</u>	<u>Líquido em 31/12/2020</u>	<u>Líquido em 31/12/2019</u>
Aeronaves	327.861	(125.497)	202.364	239.168	271.983
Equipamentos de informática	11.248	(8.921)	2.327	3.590	5.239
Locações de imóveis	2.520.411	(481.926)	2.038.485	2.389.035	2.192.330
	<b>2.859.520</b>	<b>(616.344)</b>	<b>2.243.176</b>	<b>2.631.793</b>	<b>2.469.552</b>

#### b) Passivo de arrendamentos

Os saldos de passivo de arrendamentos estão demonstrados abaixo:

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Aeronaves	213.709	239.682	255.913	239.682	255.913
Equipamentos de informática	2.410	3.631	4.748	3.631	4.748
Locações de imóveis	2.250.960	2.539.648	2.262.020	2.539.648	2.262.020
Arrendamentos a pagar	<b>2.467.079</b>	<b>2.782.961</b>	<b>2.522.681</b>	<b>2.782.961</b>	<b>2.522.681</b>
Circulante	154.954	156.841	130.996	156.841	130.996
Não circulante	2.312.125	2.626.120	2.391.685	2.626.120	2.391.685

No saldo de locações de imóveis está considerado, também, os valores a pagar com partes relacionadas classificadas como passivo de arrendamento (Vide nota explicativa 10). Em 31 de dezembro de 2021 este saldo representava R\$ 1.320.656 (2020 – R\$ 1.869.537; 2019 – R\$ 1.711.628).



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Arrendamentos--Continuação

#### b) Passivo de arrendamentos--Continuação

A movimentação de passivo de arrendamentos está demonstrada abaixo:

	<b>Aeronaves</b>	<b>Equipamentos de informática</b>	<b>Loações de imóveis</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	-	-	-	-
(+) Reclassificação de empréstimos e financiamentos - IFRS 16/CPC 06 (R2)	45.337	5.168	-	50.505
(+) Adoção inicial - IFRS 16/CPC 06 (R2)	-	-	1.747.753	1.747.753
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2019</b>	<b>45.337</b>	<b>5.168</b>	<b>1.747.753</b>	<b>1.798.258</b>
(+/-) Adições e remensurações	230.403	832	591.414	822.649
(+) Encargos	11.476	456	197.253	209.185
(-) Contraprestação (principal e juros)	(31.303)	(1.708)	(274.400)	(307.411)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>255.913</b>	<b>4.748</b>	<b>2.262.020</b>	<b>2.522.681</b>
(+/-) Adições e remensurações	10.858	-	377.858	388.716
(+) Encargos	10.702	375	238.390	249.467
(-) Contraprestação (principal e juros)	(37.791)	(1.492)	(338.620)	(377.903)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>239.682</b>	<b>3.631</b>	<b>2.539.648</b>	<b>2.782.961</b>
(+/-) Adições e remensurações	2.996	-	(194.581)	(191.585)
(+) Encargos	11.820	271	205.622	217.713
(-) Contraprestação (principal e juros)	(40.789)	(1.492)	(299.729)	(342.010)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>213.709</b>	<b>2.410</b>	<b>2.250.960</b>	<b>2.467.079</b>
<b>Circulante</b>	<b>51.808</b>	<b>1.333</b>	<b>101.814</b>	<b>154.955</b>
<b>Não circulante</b>	<b>161.901</b>	<b>1.078</b>	<b>2.149.146</b>	<b>2.312.125</b>



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 16. Arrendamentos--Continuação

#### b) Passivo de arrendamentos--Continuação

O cronograma de vencimento do passivo de arrendamentos do não circulante da Controladora está demonstrado abaixo:

Ano	<u>Controladora</u> <u>31/12/2021</u>
2023	109.596
2024	128.588
2025	152.739
A partir de 2026	1.921.202
	<u>2.312.125</u>

#### b) Passivo de arrendamentos--Continuação

Os contratos de aluguéis possuem prazos de 1 a 30 anos de duração, podendo ou não serem renovados desde que ambas as partes tenham comum acordo e aviso prévio de 90 a 180 dias. As taxas de desconto utilizadas variam e não estão explícitas em contrato, contudo a Administração adotou uma taxa de mercado nominal de acordo com o prazo de cada contrato.

A taxa média ponderada de desconto utilizada em 31 de dezembro de 2021 para locações de imóveis é de 10,49% a.a. (2020 - 10,27%; 2019 - 10,27%), para aeronaves arrendadas pela Companhia, duas possuem arrendamento fixado ao CDI e uma fixada ao LIBOR-03 adicionado de um spread de 1,7% a.a., e para equipamentos de informática é de 9,09% a.a..



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 17. Outros passivos

O saldo de outros passivos está assim composto:

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Proteção financeira a pagar	<b>33.663</b>	23.558	20.995	23.558	20.995
Antecipação bônus (a)	<b>98.191</b>	140.129	173.231	140.129	173.231
Outras exigibilidades (b)	<b>49.749</b>	29.442	22.298	29.442	22.298
	<b>181.603</b>	193.129	216.524	193.129	216.524
Circulante	<b>127.053</b>	96.116	84.054	96.116	84.054
Não circulante	<b>54.550</b>	97.013	132.470	97.013	132.470

- (a) Em março de 2019 a Companhia celebrou um acordo operacional para distribuição de seguros com a Zurich Seguros e recebeu o montante de R\$ 200.000, de forma antecipada, referente ao bônus de exclusividade de venda de serviços de proteção financeira para os clientes do Cartão Havan e bônus de metas a serem alcançadas. Os bônus recebidos são para os próximos 5 anos e Companhia irá reconhecer a receita de acordo com os prazos e metas previstas em contrato.
- (b) O incremento do exercício de 2020 para 2021 é representado substancialmente pela compra de créditos de ICMS.



**H**  
**HAVAN**

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 18. Provisão para contingências de riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia está envolvida em determinadas questões trabalhistas, cíveis e tributárias, tanto na esfera administrativa como judicial. A Administração, com base na opinião de seus assessores jurídicos, constituiu provisão para aqueles casos em que as probabilidades de perda são consideradas "prováveis", e considera que tais valores são suficientes para cobrir tais perdas.

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Processos de natureza tributária (a)	<b>297.510</b>	227.924	238.007	227.924	238.007
Processos de natureza trabalhista (b)	<b>12.304</b>	11.281	14.438	11.281	14.438
Processos de natureza cível e outros (c)	<b>4.580</b>	2.903	2.190	2.903	2.190
	<b>314.394</b>	242.108	254.635	242.108	254.635

(a) Os principais temas tributários da Companhia envolvem discussões sobre: (i) Recolhimento simplificado para o ICMS diferencial de alíquota e substituição tributária; (ii) PIS e COFINS originados na Zona Franca de Manaus; (iii) créditos de PIS e COFINS glosados pela Receita Federal do Brasil; (iv) despesas que a Receita Federal do Brasil entende que não são dedutíveis do IRPJ e CSLL; e adicionalmente foram constituídas provisões para temas controversos de diversas naturezas. A Companhia possui uma opinião legal de seus assessores jurídicos para todas as temas em discussões, além de acompanhar a evolução de todas as discussões a cada trimestre de forma que, havendo alteração no cenário, as avaliações de riscos e eventuais perdas também serão reavaliadas. O incremento do exercício refere-se ao complemento das provisões do exercício findo de 31 de dezembro de 2021.

(b) Corresponde à estimativa de valores relacionados a vários processos trabalhistas, principalmente devido a demissões ocorridas no curso normal de seus negócios. Essa provisão corresponde aos processos de risco provável de perda, conforme avaliação dos assessores jurídicos que acompanham as referidas causas.

(c) A Companhia responde a ações de natureza cível e outras em diversos níveis judiciais. Essa provisão corresponde aos processos cujas perdas são consideradas de risco provável.



**H**  
**HAVAN**

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18. Provisão para contingências de riscos tributários, cíveis e trabalhistas--Continuação

A movimentação dessas provisões pode ser sumariada como segue:

	Controladora			31/12/2021
	31/12/2020	Adições	Baixas	
Ações tributárias	227.924	69.586	-	<b>297.510</b>
Ações trabalhistas	11.281	1.023	-	<b>12.304</b>
Ações cíveis e outros	2.903	1.677	-	<b>4.580</b>
<b>Total</b>	<b>242.108</b>	<b>72.286</b>	<b>-</b>	<b>314.394</b>

Depósitos judiciais	7.139	1.440	-	<b>8.579</b>
	7.139	1.440	-	<b>8.579</b>

	Controladora			31/12/2020
	31/12/2019	Adições	Baixas	
Ações tributárias	238.007	7.774	(17.857)	227.924
Ações trabalhistas	14.438	-	(3.157)	11.281
Ações cíveis e outros	2.190	713	-	2.903
<b>Total</b>	<b>254.635</b>	<b>8.487</b>	<b>(21.014)</b>	<b>242.108</b>

Depósitos judiciais	7.820	-	(681)	7.139
	7.820	-	(681)	7.139

	Controladora			31/12/2019
	31/12/2018	Adições	Baixas	
Ações tributárias	193.111	47.597	(2.701)	238.007
Ações trabalhistas	10.046	4.392	-	14.438
Ações cíveis e outros	1.408	782	-	2.190
<b>Total</b>	<b>204.565</b>	<b>52.771</b>	<b>(2.701)</b>	<b>254.635</b>

Depósitos judiciais	5.664	2.156	-	7.820
	5.664	2.156	-	7.820



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18. Provisão para contingências de riscos tributários, cíveis e trabalhistas--Continuação

#### Processos com de perda possíveis

Os processos cujas perdas são consideradas como “possível”, pelos assessores jurídicos totalizam, em 31 de dezembro de 2021:

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Processos de natureza tributária (a)	<b>329.790</b>	126.941	119.425	126.941	119.425
Processos de natureza trabalhista (b)	<b>17.331</b>	14.777	11.672	14.777	11.672
Processos de natureza cível e outros (c)	<b>16.027</b>	10.862	9.674	10.862	9.674
	<b>363.148</b>	<b>152.580</b>	<b>140.771</b>	<b>152.580</b>	<b>140.771</b>

- (a) Referem-se a discussões de tributos federais (PIS, COFINS, IPI importação, IRPJ e CSLL) e tributos estaduais (ICMS). Os principais assuntos em discussão tratam: (i) de despesas que a Receita Federal do Brasil entende que não são dedutíveis do IRPJ e CSLL, (ii) Créditos de PIS e COFINS glosados ou sujeitos à questionamentos pela Receita Federal do Brasil devido ao grau de subjetividade. Além disso, a Companhia acompanha a evolução de todas as discussões a cada trimestre de forma que, havendo alteração no cenário, as avaliações de riscos e eventuais perdas também serão reavaliadas.
- (b) Processos de natureza trabalhista: pleitos de ex-colaboradores solicitando o complemento de verbas trabalhistas.
- (c) Processos de natureza cível e outros: referem-se a demandas de questões de ofertas de preço, perda de garantias, garantias estendidas.

Os riscos dos processos são constantemente avaliados e revisados pela Administração. Adicionalmente, a Companhia contesta também processos administrativos cíveis e trabalhistas, com risco estimado de perda possível, cujos valores envolvidos são irrelevantes para divulgação.





## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 19. Patrimônio líquido

##### a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 300.000 em 31 de dezembro de 2021 (mesmo valor em 31 de dezembro de 2020 e 2019) e está representado por um total de 300.000.000 de ações ordinárias (mesmo número de ações em 2020 e quotas em 2019). A Companhia não possuía capital social autorizado em 31 de dezembro de 2021.

Conforme divulgado na nota 1, em 14 de abril de 2020 a Companhia alterou sua natureza jurídica, sendo transformada de sociedade por quotas de responsabilidade limitada para sociedade por ações de capital fechado prevista na Lei nº 6.404/76.

##### b) Dividendos e destinação de lucros

De acordo com o estatuto social da Companhia, o dividendo mínimo obrigatório é de 5% do lucro líquido do exercício ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Os dividendos ainda não liquidados estão provisionados no passivo.

	<b>Controladora</b>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro líquido do exercício	<b>530.875</b>	499.415
(-) Destinação para a reserva legal	<b>26.543</b>	24.971
Lucro ajustado	<b>504.331</b>	474.444
Dividendos mínimos obrigatórios (5%)	<b>25.217</b>	23.724
Dividendos pagos no exercício		
Dividendo final do exercício anterior	<b>6.835</b>	4.554
Dividendo pagos do exercício	<b>691.026</b>	16.889
Total de dividendos pagos no exercício	<b>697.861</b>	21.443

Conforme divulgado no item 1.2, durante o exercício de 2021 a Companhia cedeu as cotas de sua controlada para seu acionista, para quitar lucros distribuídos.

##### c) Ajustes de avaliação patrimonial

Compreendem diferenças de moeda estrangeira decorrentes da conversão das demonstrações financeiras de controlada no exterior. Conforme nota 1.2 o valor foi realização para distribuição de lucros e pagamentos com cotas da Abigail.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 19. Patrimônio líquido--Continuação

##### d) Reserva de incentivos fiscais

Constituída nos termos da Lei nº 6.404/76, alterada pela Lei nº 11.638/07, com base no valor de subvenções governamentais referente inventivo de ICMS dos estados de Mato Grosso do Sul, Goiás, Espírito Santo e Santa Catarina e incentivos de PIS e COFINS sobre equipamentos de informática.

##### e) Lucro por ação (quotas em 2019)

O lucro por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela divisão do lucro pela quantidade média ponderada de ações em cada exercício:

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>530.875</b>	499.415	428.424	499.415	428.424
Quantidade de ações/quotas (lote de 1.000)	<b>300.000</b>	300.000	206.151	300.000	206.151
Lucro por ação/quota – básico e diluído em reais	<b>1,77</b>	1,66	2,08	1,66	2,08



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 20. Instrumentos Financeiros

Os principais passivos financeiros da Companhia, que não sejam derivativos, referem-se a empréstimos, fornecedores, imóveis a pagar e partes relacionadas. O principal propósito destes passivos financeiros é financiar as operações da Companhia. Os principais ativos financeiros da Companhia incluem contas a receber de clientes, partes relacionadas, caixa e equivalentes de caixa que resultam diretamente de suas operações. Os instrumentos financeiros constantes nas contas de ativo e passivo encontram-se atualizados na forma contratada no encerramento das demonstrações financeiras, e, correspondem, substancialmente, ao seu valor de mercado.

A classificação dos instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2021 são:

	Nível	Controladora		
		Custo amortizado	Valor justo	Total
<b>Ativos Financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	1	-	1.290.606	1.290.606
Contas a receber de clientes	2	2.370.984	-	2.370.984
Contas a receber partes relacionadas	2	30.314	-	30.314
Instrumentos financeiros derivativos	1	-	22.465	22.465
<b>Passivos Financeiros</b>				
Fornecedores	2	(2.345.647)	-	(2.345.647)
Empréstimos, financiamentos e debentures	2	(2.362.872)	-	(2.362.872)
Passivo de arrendamentos	2	(2.467.079)	-	(2.467.079)
Outros passivos	2	(181.603)	-	(181.603)
<b>Total em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>(4.955.903)</b>	<b>1.313.071</b>	<b>(3.642.832)</b>

A Companhia está exposta a risco de crédito, risco de liquidez, risco de mercado, risco de taxa de câmbio, risco de gerenciamento de capital, risco da taxa de juros. A alta administração da Companhia supervisiona a gestão destes riscos. A alta administração da Companhia conta com o suporte de um comitê de riscos financeiros que presta assessoria em riscos financeiros e estrutura de governança em riscos financeiros apropriada para a Companhia. O comitê de riscos financeiros fornece garantia à alta administração da Companhia de que as atividades da Companhia em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia e disposição para risco da Companhia. Todas as atividades com derivativos para fins de gestão de risco são realizadas por equipes especializadas com habilidades, experiência e supervisão apropriadas. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 20. Instrumentos Financeiros--Continuação

### a) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber) e de financiamento, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros. O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela Diretoria Financeira da Companhia. O risco de crédito do cliente é administrado pela Diretoria, estando sujeito aos procedimentos, controles e política por ela estabelecida em relação a esse risco. Os limites bem como a qualidade de crédito são estabelecidos para todos os clientes com base em critérios internos de classificação. Os recebíveis de clientes em aberto são acompanhados com frequência. A necessidade de uma provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data reportada com base no histórico de perda incorrida da carteira. O cálculo é baseado em perdas históricas efetivas e no saldo em aberto acima de 180 dias. Essa metodologia tem suportado as estimativas de perdas nesta carteira com elevado grau de assertividade.

Adicionalmente, a Companhia monitora os valores depositados e a concentração em determinadas instituições e, assim, mitiga o prejuízo financeiro no caso de potencial falência de uma contraparte. Em relação a contas a receber de clientes, a Companhia não tem concentração de recebíveis, pois possui uma carteira de clientes pulverizada. A Companhia está monitorando os efeitos causados pela pandemia do COVID-19 e busca campanhas para quitação de dívidas junto a seus clientes, para evitar aumento de perdas de seus recebíveis.

### b) Risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração da Companhia, que elabora um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros e pela manutenção de relacionamento próximo com instituições financeiras, com frequente divulgação de informações para suportar decisões de crédito quando da necessidade de recursos externos. A tabela a seguir demonstra os fluxos de caixa dos passivos financeiros mantidos pela Companhia na data de 31 de dezembro de 2021:



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 20. Instrumentos Financeiros--Continuação

	Controladora		
	Até 1 ano	De 1 a 2 anos	Acima de 3 anos
Fornecedores	2.345.647	-	-
Empréstimos, financiamentos e debentures	687.971	368.883	302.792
Arrendamentos mercantil	154.954	109.596	2.202.529
	<b>3.188.572</b>	<b>478.479</b>	<b>2.505.321</b>

c) Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam dois tipos de risco: (i) risco de taxa de juros e (ii) risco cambial.

d) Risco de taxa de câmbio

Esse risco advém de a possibilidade da Companhia vir a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros de captação bem como pela exposição a oscilações de câmbio que aumentem as suas despesas financeiras relativas a empréstimos obtidos junto a instituições financeiras. A Companhia monitora continuamente a volatilidade das taxas de mercado. A Companhia administra os riscos de mercado através da contratação de instrumentos financeiros derivativos (“*swap*”), visando minimizar a exposição a possíveis perdas por conta de flutuações nas taxas de câmbio. A Companhia possui passivos atrelados à moeda estrangeira nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, e, para fins de análise de sensibilidade, adotou como cenário provável a taxa de mercado vigente no exercício de elaboração destas demonstrações. Para o cenário Possível esta taxa foi corrigida em 25% e para o cenário Remoto, em 50%. Dessa forma, a tabela abaixo demonstra a simulação do efeito de variação cambial na demonstração de resultado. Abaixo apresentamos a análise de sensibilidade da exposição ao câmbio.



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 20. Instrumentos Financeiros--Continuação

### e) Risco de taxa de câmbio

Em 31 de dezembro de 2021:

Controladora							
Moeda	31/12/2021	Cenário provável		Cenário possível		Cenário remoto	
	US\$ mil	Taxa	Efeito no resultado	Taxa (+) 25%	Efeito no resultado	Taxa (+) 50%	Efeito no resultado
Empréstimos	US\$ (14.356)	5,5799	-	6,9749	(20.027)	8,3699	(40.054)
<b>Efeito no resultado</b>			<b>-</b>		<b>(20.027)</b>		<b>(40.054)</b>

Controladora							
Moeda	31/12/2021	Cenário provável		Cenário possível		Cenário remoto	
	US\$ mil	Taxa	Efeito no resultado	Taxa (-) 25%	Efeito no resultado	Taxa (-) 50%	Efeito no resultado
Empréstimos	US\$ (14.356)	5,5799	-	4,1849	20.027	2,7900	40.052
<b>Efeito no resultado</b>			<b>-</b>		<b>20.027</b>		<b>40.052</b>

### f) Gerenciamento de capital

A Administração da Companhia gerencia seus recursos, a fim de assegurar a continuidade dos negócios e maximizar os recursos para aplicação em abertura de lojas, reformas e remodelação das lojas existentes, além de prover retorno aos acionistas. Periodicamente, a Administração revisa a estrutura de capital e sua habilidade de liquidar os seus passivos, bem como monitora tempestivamente o prazo médio de fornecedores em relação ao prazo médio de giro dos estoques, tomando as ações necessárias quando a relação entre esses saldos apresentar ativo maior que o passivo. Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade das operações para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo e maximizar os recursos para aplicação em abertura de lojas, reformas e remodelação das lojas existentes. A dívida bruta e dívida líquida em relação ao capital em 31 de dezembro de 2021 é apresentada a seguir:



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 20. Instrumentos Financeiros--Continuação

### g) Gerenciamento de capital--Continuação

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	<b>687.971</b>	811.053	929.882	811.053	929.882
Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	<b>1.674.901</b>	1.611.017	683.191	1.838.249	859.459
Dívida bruta	<b>2.362.872</b>	2.422.070	1.613.073	2.649.302	1.789.341
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<b>1.290.606</b>	1.921.793	298.336	1.946.577	314.836
(-) Aplicações financeiras	-	-	-	741.863	517.057
(-) Instrumentos financeiros	<b>22.465</b>	27.894	6.357	27.894	6.357
Dívida líquida	<b>1.049.801</b>	472.383	1.308.380	(67.032)	951.091
Total do patrimônio líquido	<b>793.845</b>	1.321.122	741.388	1.321.122	741.388
Dívida líquida e patrimônio líquido	<b>1.843.646</b>	1.793.505	2.049.768	1.254.090	1.692.479
Quociente de alavancagem	<b>57%</b>	26%	64%	-5%	56%

### h) Risco de taxa de juros

Para a política de gerenciamento do risco de taxa de juros, a Companhia adota a estratégia de diversificação de instrumentos financeiros lastreado em taxas fixas e variáveis, monitorando continuamente o mercado, a fim de identificar eventual necessidade de alteração no seu posicionamento. As aplicações financeiras e os empréstimos e financiamentos, exceto aqueles contratados em moeda estrangeira, são atrelados à taxa de juros pós-fixada. Abaixo apresentamos a análise de sensibilidade da exposição de juros.



**H**  
**HAVAN**

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 20. Instrumentos Financeiros--Continuação

### i) Risco de taxa de juros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 (Controladora):

Indexador	31/12/2021	Cenário provável		Cenário possível (+25%)		Cenário remoto (+50%)		
		Taxa	Efeito no	Taxa	Efeito no	Taxa	Efeito no	
		média a.a.	resultado	média a.a.	resultado	média a.a.	resultado	
<b>Empréstimos, financiamentos e debêntures</b>								
Capital de giro	6,62%	183.847	6,62%	(12.171)	8,28%	(15.223)	9,93%	(18.256)
Notas promissórias	6,68%	1.573.520	6,68%	(105.111)	8,35%	(131.389)	10,02%	(157.667)
Debêntures	6,17%	525.399	6,17%	(32.417)	7,71%	(40.508)	9,26%	(48.652)
Mercado externo	6,31%	80.106	6,31%	(5.055)	7,89%	(6.320)	9,47%	(7.586)
<b>Efeito no resultado</b>				<b>(154.754)</b>		<b>(193.440)</b>		<b>(232.161)</b>

Indexador	31/12/2021	Cenário provável		Cenário possível (-25%)		Cenário remoto (-50%)		
		Taxa	Efeito no	Taxa	Efeito no	Taxa	Efeito no	
		média a.a.	resultado	média a.a.	resultado	média a.a.	resultado	
<b>Empréstimos, financiamentos e debêntures</b>								
Capital de giro	6,62%	183.847	6,62%	(12.171)	4,97%	(9.137)	3,31%	(6.085)
Notas promissória	6,68%	1.573.520	6,68%	(105.111)	5,01%	(78.833)	3,34%	(52.556)
Mercado externo	6,17%	525.399	6,17%	(32.417)	4,63%	(24.326)	3,09%	(16.235)
Mercado externo	6,31%	80.106	6,31%	(5.055)	4,73%	(3.789)	3,16%	(2.531)
<b>Efeito no resultado</b>				<b>(154.754)</b>		<b>(116.085)</b>		<b>(77.407)</b>





## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 20. Instrumentos Financeiros--Continuação

### j) Instrumentos derivativos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia contratou operações de instrumentos financeiros derivativos, que estão apresentadas nas demonstrações financeiras a valor justo. O objetivo é proteger a Companhia da exposição cambial (dólares norte-americanos) e taxas de juros fixas, convertendo a dívida para taxa de juros e moeda local. O instrumento utilizado pela Companhia é o *swap* e o montante em aberto desta transação em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 22.465 (R\$ 27.894 em 31 de dezembro de 2020 e R\$ 6.357 em 31 de dezembro de 2019).

As contratações e liquidações que ocorreram dentro do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, representam R\$ 5.430 (R\$ 21.538 em 31 de dezembro de 2020 e R\$ 38.254 em 31 de dezembro de 2019). Este montante está reconhecido no resultado como receita e/ou despesa financeira.

A Companhia para fins de análise de sensibilidade, adotou como cenário provável a taxa de mercado vigente no exercício de elaboração destas demonstrações. Para o cenário Possível esta taxa foi corrigida em 25% e para o cenário Remoto, em 50%. Dessa forma, a tabela abaixo demonstra a análise de sensibilidade da exposição de variação cambial na demonstração de resultado.

		Controladora						
		31/12/2021	Cenário provável		Cenário possível		Cenário remoto	
Moeda	US\$ mil	Taxa	Efeito no resultado	Taxa (+) 25%	Efeito no resultado	Taxa (+) 50%	Efeito no resultado	
Instrumentos financeiros	US\$	31.000	5,5799	-	6,9749	43.245	8,3699	86.490
<b>Efeito no resultado</b>					<b>43.245</b>		<b>86.490</b>	

		Controladora						
		31/12/2021	Cenário provável		Cenário possível		Cenário remoto	
Moeda	US\$ mil	Taxa	Efeito no resultado	Taxa (-) 25%	Efeito no resultado	Taxa (-) 50%	Efeito no resultado	
Instrumentos financeiros	US\$	31.000	5,5799	-	4,1849	(43.245)	2,7900	(86.487)
<b>Efeito no resultado</b>					<b>(43.245)</b>		<b>(86.487)</b>	

Os valores a mercado dos instrumentos derivativos foram obtidos por cotação do instrumento no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo com derivativos ou em outros ativos de risco. O saldo está assim representado:

31 de dezembro de 2021	Valor do notional US\$ (mil)	Posição ativa/passiva item protegido	Posição passiva	Valor justo
Opções de moeda estrangeira	31.000	US\$	R\$	22.465



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 21. Receita operacional líquida

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Receita bruta</b>					
Revenda de mercadorias	<b>12.306.886</b>	10.290.466	10.304.101	10.290.466	10.304.101
Prestação de serviços e outros	<b>272.891</b>	229.505	228.760	229.505	228.760
<b>Total de receitas</b>	<b>12.579.777</b>	10.519.971	10.532.861	10.519.971	10.532.861
<b>Deduções da receita</b>					
Impostos federais	<b>(921.688)</b>	(749.447)	(761.915)	(749.447)	(761.915)
Impostos estaduais	<b>(1.472.003)</b>	(1.178.003)	(1.324.299)	(1.178.003)	(1.324.299)
Devoluções, cancelamentos e outros	<b>(340.665)</b>	(280.231)	(263.981)	(280.231)	(263.981)
Ajuste a valor presente	<b>(71.550)</b>	(84.789)	(147.726)	(84.789)	(147.726)
Perdas esperadas de créditos	<b>(217.756)</b>	(269.459)	(131.426)	(269.459)	(131.426)
<b>Total de deduções das receitas</b>	<b>(3.023.662)</b>	(2.561.929)	(2.629.347)	(2.561.929)	(2.629.347)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>9.556.115</b>	7.958.042	7.903.514	7.958.042	7.903.514



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 22. Gastos por natureza

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Gastos por função</b>					
Custo de mercadorias vendidas	<b>(6.233.499)</b>	(5.270.814)	(5.220.807)	(5.270.814)	(5.220.807)
Despesas gerais e administrativas	<b>(290.742)</b>	(217.757)	(294.510)	(217.757)	(294.510)
Despesas com vendas	<b>(1.756.417)</b>	(1.430.232)	(1.514.801)	(1.430.232)	(1.514.801)
	<b>(8.280.658)</b>	(6.918.803)	(7.030.118)	(6.918.803)	(7.030.118)
<b>Gastos por natureza</b>					
Custo de mercadorias vendidas	<b>(5.958.742)</b>	(5.069.292)	(5.011.905)	(5.069.292)	(5.011.905)
Despesas com pessoal	<b>(1.028.646)</b>	(823.239)	(837.185)	(823.239)	(837.185)
Depreciação	<b>(89.240)</b>	(80.254)	(62.213)	(80.254)	(62.213)
Amortização	<b>(4.186)</b>	(3.227)	(2.551)	(3.227)	(2.551)
Amortização de direito de uso	<b>(194.036)</b>	(215.617)	(170.151)	(215.617)	(170.151)
Provisão para perdas de créditos	<b>(63.162)</b>	(33.715)	(84.455)	(33.715)	(84.455)
Fretes	<b>(219.670)</b>	(155.760)	(162.333)	(155.760)	(162.333)
Aluguéis	<b>(15.132)</b>	(11.530)	(10.336)	(11.530)	(10.336)
Serviços de terceiros	<b>(105.477)</b>	(93.703)	(86.541)	(93.703)	(86.541)
Operação de lojas	<b>(163.058)</b>	(129.654)	(120.154)	(129.654)	(120.154)
Comissões de cartão de crédito	<b>(82.352)</b>	(50.936)	(51.072)	(50.936)	(51.072)
Propaganda e publicidade	<b>(200.806)</b>	(130.022)	(259.879)	(130.022)	(259.879)
Energia elétrica	<b>(109.249)</b>	(107.706)	(107.427)	(107.706)	(107.427)
Provisões de contingências	<b>(27.350)</b>	12.527	(50.070)	12.527	(50.070)
Taxas e tarifas	<b>(19.552)</b>	(26.675)	(13.846)	(26.675)	(13.846)
	<b>(8.280.658)</b>	(6.918.803)	(7.030.118)	(6.918.803)	(7.030.118)



**H**  
**HAVAN**

## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 23. Resultado financeiro

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Receitas financeiras</b>					
Juros recebidos	180.111	150.237	249.959	150.237	249.959
Rendimento aplicações financeiras	61.785	28.050	11.410	28.050	11.410
Descontos recebidos	38.965	20.008	41.496	20.008	41.496
Ganhos com títulos públicos	-	-	-	86.975	42.855
Ajuste a valor presente	56.136	118.682	138.058	118.682	138.058
Valor justo de instrumentos financeiros	-	21.538	-	21.538	-
Atualização de créditos extemporâneos	7.065	158.819	-	158.819	-
Outras receitas financeiras	1.026	3.110	7.837	3.110	7.837
	<b>345.088</b>	<b>500.444</b>	<b>448.760</b>	<b>587.419</b>	<b>491.615</b>
<b>Despesas financeiras</b>					
Juros sobre empréstimos	(168.503)	(129.422)	(89.891)	(138.314)	(96.832)
Descontos concedidos	(71.931)	(38.021)	(445)	(38.021)	(445)
Despesas bancárias	(11.659)	(9.137)	(4.299)	(9.137)	(4.299)
Perda com títulos públicos	-	-	-	-	-
Multa e juros sobre parcelamentos	(13.344)	(16.708)	(14.539)	(16.708)	(14.539)
Antecipação de recebíveis (a)	(707.781)	(555.519)	(406.656)	(555.519)	(406.656)
Valor justo de instrumentos financeiros	(5.430)	-	(38.254)	-	(38.254)
Ajuste a valor presente	(73.994)	(59.820)	(55.278)	(59.820)	(55.278)
Juros sobre arrendamentos a pagar	(217.713)	(249.467)	(209.185)	(249.467)	(209.185)
Outras despesas financeiras	(1.340)	(336)	(150)	(336)	(150)
	<b>(1.271.695)</b>	<b>(1.058.430)</b>	<b>(818.697)</b>	<b>(1.067.322)</b>	<b>(825.638)</b>
<b>Varição cambial</b>					
Varição cambial líquida	220.517	(124.227)	536	(124.227)	536
	<b>220.517</b>	<b>(124.227)</b>	<b>536</b>	<b>(124.227)</b>	<b>536</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(706.090)</b>	<b>(682.213)</b>	<b>(369.401)</b>	<b>(604.130)</b>	<b>(333.487)</b>

(a) As despesas financeiras com antecipação de recebíveis foram descontadas exclusivamente com o Havan Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (parte relacionada).



## Havan S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 24. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Receitas</b>					
Receita deságio impostos	13.541	7.342	5.858	7.342	5.858
Receita crédito tributários extemporâneos	9.043	265.902	-	265.902	-
Outras receitas operacionais	1.662	5.724	683	5.724	683
<b>Despesas</b>					
Outras despesas operacionais	(9.575)	(7.608)	(9.061)	(7.608)	(9.061)
	<b>14.671</b>	<b>271.360</b>	<b>(2.520)</b>	<b>271.360</b>	<b>(2.520)</b>

#### 25. Transações que não afetaram o caixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, a Companhia efetuou certas transações que impactaram os saldos patrimoniais sem ter impacto no caixa. As transações estão abaixo sumariadas:

	Controladora			Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Diferenças cambiais sobre conversão de operação no exterior	46.588	104.043	10.897	104.043	10.897
Reclassificação de imobilizado para direito de uso de arrendamento	-	-	70.373	-	70.373
Reclassificação de financiamentos para passivos de arrendamento	-	-	50.505	-	50.505
Adoção inicial e remensurações de arrendamentos	-	-	1.747.753	-	1.747.753
Adições e remensurações de arrendamentos	(194.581)	377.858	821.577	377.858	821.577
Financiamentos de estoque	-	117.358	291.157	117.358	291.157
Transferência de equipamentos de informática para o intangível	-	2.407	-	2.407	-
Dividendos destacados e não liquidados	199.214	6.274	69.608	6.274	69.608
Transferências de obras em andamento para partes relacionadas	-	5.927	-	5.927	-
Compensação ativos e passivos de partes relacionadas	-	88.666	-	88.666	-
Quitação de dividendos com investimentos	649.130	-	-	-	-



**HAVAN**



PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO  
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 463ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

**HAVAN S.A.**