PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 2 (DUAS) SÉRIES DA 41ª EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora - CVM n° 477
CNPJ n° 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, n° 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo, SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

SUGOI S.A.
Sociedade por Ações
CNPJ n° 13.584.310/0001-42
Avenida Chedid Jafet, n° 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP

No valor total de até

R$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Código ISIN dos CRI (Série 1): BRRBRACRIHP3
Código ISIN dos CRI (Série 2): BRRBRACRIHQ1
Registro da Oferta dos CRI (Série 1): CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/220
Registro da Oferta dos CRI (Série 2): CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/221

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, SOCIEDADE POR AÇÕES COM REGISTRO DE COMPANHIA SECURITIZADORA PERANTE A CVM, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA HUNGRIA, N° 1.240, 6º ANDAR, CONJUNTO 62, JARDIM EUROPA, CEP 01455-000, INSCRITA NO CNPJ SOB O N° 02.773.542/0001-22, NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA ("**EMISSORA**"), ESTÁ REALIZANDO UMA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE ATÉ 100.000 (CEM MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NOMINATIVOS E ESCRITURAIS ("**CRI**"), NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("**CVM**") N° 160, DE 13 DE JULHO DE 2022, CONFORME ALTERADA ("**RESOLUÇÃO CVM 160**"), EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 41ª EMISSÃO, COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$1.000,00 (MIL REAIS), PERFAZENDO, EM 24 DE MAIO DE 2023 ("**DATA DE EMISSÃO**"), O VALOR TOTAL DE ATÉ R$100.000.000,00 (CEM MILHÕES DE REAIS) ("**EMISSÃO**"), SOB O REGIME MISTO DE GARANTIA FIRME E MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO PARA O VALOR TOTAL DA EMISSÃO, SENDO ADMITIDA A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI, OBSERVADO O MONTANTE MÍNIMO DE R$ 70.000.000,00 (SETENTA MILHÕES DE REAIS) ("**MONTANTE MÍNIMO**"), NOS TERMOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO (CONFORME ABAIXO DEFINIDOS) DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS (CONFORME DEFINIDOS NESTE PROSPECTO) ("**OFERTA**"). A OFERTA SERÁ INTERMEDIADA PELO **BANCO MODAL S.A.**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, CONSTITUÍDA SOB A FORMA DE SOCIEDADE ANÔNIMA DE CAPITAL ABERTO, COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA PRAIA DE BOTAFOGO, N° 501, BOTAFOGO, CEP 22250-911, INSCRITA NO CNPJ SOB O N° 30.723.886/0001-62, E FILIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, N° 1.455, 3º ANDAR, VILA NOVA CONCEIÇÃO, CEP 04543-011, INSCRITA NO CNPJ SOB O N° 30.723.886/0002-43, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA ("**COORDENADOR LÍDER**" OU "**MODAL**"), EM CONJUNTO COM O **BANCO PINE S.A.**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHECK, N° 1.830, 4º, 5º E 6º ANDARES, BLOCO 4, EDIFÍCIO SÃO LUIZ, VILA NOVA CONCEIÇÃO, CEP 04.543-000, INSCRITO NO CNPJ SOB O N° 62.144.175/0001-20 ("**PINE**"), A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, N° 3.064, 12º ANDAR, JARDIM PAULISTANO, CEP 01.451-000, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 65.913.436/0001-17, AMBOS NA QUALIDADE DE PARTICIPANTES ESPECIAIS ("**GUIDE**") E A **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LIMITADA**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA DO ROCIO, N.º 350, 14º ANDAR, VILA OLÍMPIA, CEP 04.552-000, INSCRITA NO CNPJ SOB O N.º 89.960.090/0001-76 ("**RB**" E, QUANDO EM CONJUNTO COM O PINE E A GUIDE, "**PARTICIPANTES ESPECIAIS**" E, QUANDO EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER, "**INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA**").

OS CRI SERÃO DEPOSITADOS **(I)** PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS ("**MDA**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DA B3; E **(II)** PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO CETIP21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3; SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3.

A EMISSORA ESTÁ AUTORIZADA A REALIZAR, NOS TERMOS DO SEU ESTATUTO SOCIAL, A EMISSÃO E A DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, SENDO QUE A EMISSÃO E A OFERTA FORAM APROVADAS NA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, REALIZADA EM 27 DE JULHO DE 2022, REGISTRADA NA JUCESP SOB O Nº 428.626/22-1, EM SESSÃO DE 19 DE AGOSTO DE 2022, E PUBLICADA NO JORNAL "VALOR ECONÔMICO"; NA EDIÇÃO DO DIA 30 DE AGOSTO DE 2022, QUE OUTORGOU À DIRETORIA DA EMISSORA, O PODER PARA AUTORIZAR EMISSÕES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E/OU DE QUAISQUER OUTROS VALORES MOBILIÁRIOS QUE VENHAM A TER A INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO COM A CONSEQUENTE CRIAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO, NÃO DEPENDENDO DE QUALQUER APROVAÇÃO SOCIETÁRIA ESPECÍFICA.

ADICIONALMENTE, OS CRI TERÃO COMO LASTRO OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CONSUBSTANCIADOS NAS DEBÊNTURES PRIVADAS, EMITIDAS PELA **SUGOI S.A.**, SOCIEDADE COM SEDE NA AVENIDA CHEDID JAFET, N° 222, 5º ANDAR, CONJUNTO 52, BLOCO C, VILA OLÍMPIA, CEP 04551-065, SÃO PAULO, SP, INSCRITA NO CNPJ SOB O N° 13.584.310/0001-42 ("**DEVEDORA**"), EM FAVOR DA EMISSORA POR MEIO DA ESCRITURA DE EMISSÃO (CONFORME DEFINIDO ABAIXO), NOS TERMOS DA LEI N° 6.404, DE 15 DE DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA ("**LEI 6.404**"), CARACTERIZADOS COMO DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS NOS TERMOS DA LEI N° 14.430, DE 3 DE AGOSTO DE 2022, CONFORME ALTERADA ("**LEI 14.430**"), E DA RESOLUÇÃO CVM N° 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021, CONFORME ALTERADA ("**RESOLUÇÃO CVM 60**"), AOS QUAIS ESTÃO VINCULADOS EM CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, POR FORÇA DO REGIME FIDUCIÁRIO CONSTITUÍDO NOS TERMOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO. AS DEBÊNTURES SERÃO SUBSCRITAS PELA EMISSORA. A EMISSÃO PRIVADA FOI REALIZADA E A ESCRITURA DE EMISSÃO (CONFORME DEFINIDO ABAIXO) FOI CELEBRADA NOS TERMOS DO ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA, REGISTRADO NA JUCESP SOB O N° 289.468/22-0, EM 06 DE JUNHO DE 2022, E FOI APROVADA PELA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 05 DE MAIO DE 2023, ARQUIVADA NA JUCESP SOB O N° 177.457/23-5, EM 12 DE MAIO DE 2023 E PELA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA EM 30 DE MARÇO DE 2023, ARQUIVADA NA JUCESP SOB O N° 135.263/23-2, EM 05 DE ABRIL DE 2023, NA QUAL FORAM APROVADAS, DENTRE OUTRAS MATÉRIAS, **(I)** AS CONDIÇÕES DA EMISSÃO PRIVADA DAS DEBÊNTURES, CONFORME DISPOSTO NOS ARTIGOS 52 E SEGUINTES DA LEI 6.404; E **(II)** A AUTORIZAÇÃO AOS ADMINISTRADORES DA DEVEDORA PARA ADOTAREM TODAS E QUAISQUER MEDIDAS E CELEBRAR TODOS OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À EMISSÃO PRIVADA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, A ESCRITURA DE EMISSÃO (CONFORME ABAIXO DEFINIDA).

O PROCEDIMENTO DE COLETA DE INTENÇÕES JUNTO A INVESTIDORES, CONDUZIDO PELO COORDENADOR LÍDER, NO ÂMBITO DA OFERTA, NOS TERMOS DOS PARÁGRAFOS 1º, 2º E 4º DO ARTIGO 61, DA RESOLUÇÃO CVM 160 ("**PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING***"), POR MEIO DO QUAL O COORDENADOR LÍDER DEFINIU A QUANTIDADE DE CRI ALOCADA EM CADA SÉRIE, E, CONSEQUENTEMENTE, A QUANTIDADE DE DEBÊNTURES ALOCADA EM CADA SÉRIE, CONFORME O SISTEMA DE VASOS COMUNICANTES. NOS TERMOS DO ARTIGO 61, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRITÉRIOS OBJETIVOS QUE PRESIDEM A DETERMINAÇÃO DA QUANTIDADE DE CRI ALOCADO EM CADA SÉRIE FOI A DEMANDA DOS INVESTIDORES. O RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* FOI DIVULGADO NOS TERMOS DO ARTIGO 61, PARÁGRAFO 1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO CONSTOU NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, NÃO SENDO NECESSÁRIA QUALQUER APROVAÇÃO SOCIETÁRIA ADICIONAL POR PARTE DA EMISSORA E DA DEVEDORA, OU APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL DOS CRI.

O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI 1ª SÉRIE OU O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI (SÉRIE 1), CONFORME O CASO, SERÁ ATUALIZADO, MENSALMENTE, PELA VARIAÇÃO POSITIVA ACUMULADA DO IPCA, DESDE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI (SÉRIE 1), CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DO SEU EFETIVO PAGAMENTO ("**ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**"), SENDO O PRODUTO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA AUTOMATICAMENTE INCORPORADO AO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI (SÉRIE 1) OU AO SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI (SÉRIE 1).

NÃO HAVERÁ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI (SÉRIE 2).

SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO DOS CRI (SÉRIE 1) INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A 11,00% (ONZE POR CENTO) AO ANO, COM BASE EM UM ANO COM 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA *PRO RATA TEMPORIS* POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, DESDE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI (SÉRIE 1) OU A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI (SÉRIE 1) IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO ("**REMUNERAÇÃO CRI (SÉRIE 1)**").

SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI (SÉRIE 2) OU SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI (SÉRIE 2), INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A 100% (CEM POR CENTO) DA VARIAÇÃO ACUMULADA DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DO DI - DEPÓSITOS INTERFINANCEIROS DE UM DIA, *"OVER EXTRA GRUPO"* EXPRESSAS NA FORMA PERCENTUAL AO ANO, COM BASE EM UM ANO COM 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADAS E DIVULGADAS DIARIAMENTE PELA B3, NO INFORMATIVO DIÁRIO DISPONÍVEL EM SUA PÁGINA NA INTERNET (WWW.B3.COM.BR) ("**TAXA DI**"), ACRESCIDA DE SOBRETAXA DE 4,90% (QUATRO INTEIROS E NOVENTA CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, CALCULADA A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI (SÉRIE 2) ATÉ A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO ("**REMUNERAÇÃO CRI (SÉRIE 2)**" E, EM CONJUNTO COM A REMUNERAÇÃO CRI (SÉRIE 1), A "**REMUNERAÇÃO DOS CRI**").

A REMUNERAÇÃO CRI (SÉRIE 1) DEVERÁ SER CALCULADA DE ACORDO COM A FÓRMULA PREVISTA NO "ANEXO - FÓRMULAS" DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

A REMUNERAÇÃO CRI (SÉRIE 2) DEVERÁ SER CALCULADA DE ACORDO COM A FÓRMULA PREVISTA NO "ANEXO - FÓRMULAS" DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI (SÉRIE 1) SERÁ EM 19 DE JUNHO DE 2029, TENDO PRAZO DE DURAÇÃO DE 2.218 (DOIS MIL DUZENTOS E DEZOITO) DIAS CORRIDOS CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO, RESSALVADOS OS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E/OU AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI (SÉRIE 2) SERÁ EM 19 DE JUNHO DE 2029, TENDO PRAZO DE DURAÇÃO DE 2.218 (DOIS MIL DUZENTOS E DEZOITO) DIAS CORRIDOS CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO, RESSALVADOS OS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E/OU AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

A EMISSORA INSTITUIRÁ O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, NA FORMA DA LEI 14.430. O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO DOS CRI SERÁ DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARÁ A CONSTITUIR PATRIMÔNIO SEPARADO ("**PATRIMÔNIO SEPARADO**"), DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO REGIME FIDUCIÁRIO DOS CRI, NOS TERMOS DA LEI 14.430 E DA RESOLUÇÃO CVM 60. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI.

A **OLVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM FILIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA JOAQUIM FLORIANO, N° 1.052, 13º ANDAR, SALA 132, PARTE, INSCRITA NO CNPJ SOB O N° 36.113.876/0004-34, FOI NOMEADA PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUAISQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DE CRI ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**").

OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS PUBLICAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME ABAIXO DEFINIDOS ("**INVESTIDORES**").

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 35, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS" E À CVM NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "EXEMPLARES DO PROSPECTO", NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

OS CRI PODERÃO SER QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO SOCIAIS, DESDE QUE ATENDIDOS PELA DEVEDORA OS PRINCÍPIOS EXIGIDOS PELO *"SOCIAL BOND PRINCIPLES"*. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

NESSE SENTIDO, PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES QUALIFICADOS, OS CRI SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS COM INVESTIDORES QUE NÃO SEJAM CONSIDERADOS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEPOIS DE DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 12 DE JUNHO DE 2023 (INCLUSIVE). OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE NA HIPÓTESE DE ESTAR PREVISTO O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO E O PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS CRI SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO, E DA CVM.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO, INCLUINDO A POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO OU O VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES, ACARRETARÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO, ASSIM, A EXPECTATIVA DOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO", NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO.

OS CRI NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SEUS CONSULTORES FINANCEIROS E JURÍDICOS OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O AVISO AO MERCADO DA OFERTA FOI DISPONIBILIZADO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3 EM 02 DE JUNHO DE 2023.

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DO TÍTULO QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS.

NOS TERMOS DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 06, DE 6 DE MAIO DE 2021, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO (I) "CATEGORIA": RESIDENCIAL; (II) "CONCENTRAÇÃO": CONCENTRADO; (II) "TIPO DE SEGMENTO": APARTAMENTOS OU CASAS; (IV) "TIPO DE CONTRATO LASTRO": VALORES IMOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI, FAVOR CONSULTAR A SEÇÃO "CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI" NA PÁGINA 3 DESTE PROSPECTO.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADOR DA OFERTA

MODAL

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

NFA Negrão Ferrari advogados

ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

Tozzini Freire. ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 16 de junho de 2023.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da Emissora 1
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 2
2.4. Identificação do Público-Alvo 2
2.5. Valor Total da Oferta 2
2.6. Informações relativas a cada série 2

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 16

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora 16
3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos 16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 19
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 19
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: 19

4. FATORES DE RISCO 20

5. CRONOGRAMA DA OFERTA 37

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 39

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 40

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 40
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento 40
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 40

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 42

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 42
8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores 42
8.3. Autorizações Societárias 42
8.4. Regime de Distribuição 42
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do volume 45
8.6. Formador de Mercado 46
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 46
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento 46

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 47

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados. 47
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 47
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 47
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos. 47

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 48

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios 48
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão. 64
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os calores mobiliários ofertados. 64
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito. 64
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. 64
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo. 65

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais. 65
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados. 65
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos. 65
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 66
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários 68
10.12. Procedimentos de outros prestadores de serviço com relação ao monitoramento dos Contrato(s) Pró Soluto e fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios..... 68

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES..... 69

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização. 69
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. 69

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS GARANTIDORES..... 70

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 70
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 70
Principais Características da Devedora 70
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 71
Demonstrações Financeiras da Devedora 71
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 72
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios 76
12.6. Principais Características dos Garantidores 76

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 80

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: (a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 80

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS..... 82

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 82
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 84

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 86

15.1. Último formulário de referência entregue pela Securitizadora e pela Devedora no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 86





15.2. Demonstrações Financeiras da Securitizadora relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo: 86
15.3. Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais de 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, bem como suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo: 86
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 87
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 87
15.6. Termo de securitização de créditos 87
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 87

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS 88

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 88
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 88
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto 88
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 88
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 89
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão 89
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 89
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM ... 89
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 90
16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 90

17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA 91

17.1. Fluxograma da Oferta 91
17.2. Classificação dos CRI 91
17.3. Assembleia de Titulares dos CRI 91
17.4. Indisponibilidade do IPCA 92
17.5. Indisponibilidade da Taxa DI 92

ANEXOS

ANEXO I ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO 97
ANEXO II ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA 103
ANEXO III ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA 121
ANEXO IV TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRIMEIRO ADITAMENTO E O SEGUNDO ADITAMENTO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 141
ANEXO V ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PRIMEIRO ADITAMENTO E O SEGUNDO ADITAMENTO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES 437
ANEXO VI DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO 749
ANEXO VII DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 753
ANEXO VIII ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS 757
ANEXO IX DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 777
ANEXO X DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA 781
ANEXO XI FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA 937





V004





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 35 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de até 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI ("**Quantidade Total de CRI**"), perfazendo o valor de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), da 41ª emissão da Emissora, sendo que a quantidade dos CRI para cada série foi definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding,* no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido neste Prospecto), observado que o Valor Total da Emissão e a Quantidade Total de CRI poderão ser diminuídos em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), observado o Montante Mínimo.

A distribuição pública dos CRI será coordenada pelo Coordenador Líder com a participação dos Participantes Especiais, e contará com a garantia firme parcial de colocação do Coordenador Líder com relação ao valor de até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("**Garantia Firme**"), sendo certo que a garantia firme parcial será prestada até 20 de junho de 2023 e somente se (i) as Condições Precedentes de Distribuição indicadas no Contrato de Distribuição e nesse Prospecto forem cumpridas até tal data, e (ii) caso haja, após o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), algum saldo remanescente dos CRI (considerando ambas as séries da Emissão) para que seja atingido o Montante Mínimo (conforme abaixo definido).

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta, observado o montante mínimo de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"). Eventual saldo remanescente de CRI da Oferta, não colocado no âmbito da Oferta, será cancelado, observada a possibilidade do exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder até o montante de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) em qualquer uma das séries, a seu exclusivo critério ("**Distribuição Parcial**").

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 27, inciso II da Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e está sujeita a condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deverá celebrar pedido de subscrição a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o período compreendido entre 12 de junho de 2023 (inclusive) e 14 de junho de 2023 (inclusive) ("**Pedido de Reserva**" e "**Período de Reserva**", respectivamente), sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, é admissível o recebimento de reservas, a partir de 12 de junho de 2023 (inclusive), para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição, conforme definido no inciso XV do art. 2º da Resolução CVM 160.

Os CRIs serão qualificados como Sociais devido a aderência aos *Social Bond Principles*, versão de junho de 2021, da *International Capital Market Association*. A conexão do CRI atual com o *Social Bond Principles* é a manutenção da destinação de recursos com impacto social para população alvo vulnerável dos programas de habitação onde a empresa atua.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

a) Breve histórico das ofertas públicas realizadas

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

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

A Opea Securitizadora S.A. realizou 21 (vinte e uma) emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") e 5 (cinco) emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio ("**CRA**") em 2023, e auferiu um resultado bruto de R$ 3.215 mil até 31 de março de 2023.

b) Saldo atualizado das ofertas públicas emitidas

Em 31 de março de 2023 a Securitizadora possuía 696 (seiscentas e noventa e seis) ofertas públicas ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R$ 64.750.000.000,00 (sessenta e quatro bilhões e setecentos e cinquenta milhões de reais).

c) Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado.

d) Porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

e) Patrimônio Líquido da Securitizadora

O Patrimônio Líquido da Emissora em 31 de março de 2023 era de R$ 77.524.000,00 (setenta e sete milhões e quinhentos e vinte e quatro mil reais).

f) 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.

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

(i) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

(ii) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição; e

(iii) A Emissora é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em relação à Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

2.4. Identificação do Público-Alvo

A Oferta é destinada a: **(1)** investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais ("**Investidor Profissional**"). Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do órgão de governo competente na esfera federal; e **(2)** aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados ("**Investidor Qualificado**" ou "**Investidor**"), sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da oferta será de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em razão da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo.

2.6. Informações relativas a cada série

Os CRI objeto da presente Oferta, serão emitidos em duas séries com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R$ 1.000,00 (mil reais).
Quantidade	Serão emitidos até 100.000 (cem mil) CRI, divididos em 2 (duas) séries ("**CRI (Série 1)**" e "**CRI (Série 2)**"), sendo 69.849 (sessenta e nove mil e oitocentos e quarenta e nove) CRI (Série 1) e 30.151 (trinta mil e cento e cinquenta e um) CRI (Série 2), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* no Sistema de Vasos Comunicantes, observado que a Quantidade de CRI poderá ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo.
Opção de Lote Adicional	Não será admitida opção de Lote Adicional previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN dos CRI	Código ISIN dos CRI (Série 1): BRRBRACRIHP3. Código ISIN dos CRI (Série 2): BRRBRACRIHQ1.
Classificação de Risco (*Rating*)	Não foi contratada agência de classificação de riscos.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI (Série 1) e dos CRI (Série 2) será 24 de maio de 2023.

Classificação ANBIMA	**Nos termos do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI N° 06, de 6 de Maio de 2021, os CRI são classificados como (I) "Categoria": Residencial; (II) "Concentração": Concentrado; (III) "Tipo de Segmento": Apartamentos e Casas; (IV) "Tipo de Contrato Lastro": Valores Imobiliários Representativos de Dívida.**
Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade dos CRI em razão da ocorrência de seu resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 24 de maio de 2023 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme posteriormente alterado pelo "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 31 de maio de 2023 ("**Termo de Securitização**"), os CRI terão os seguintes prazos e datas de vencimento, respectivamente: **(i)** o prazo dos CRI (Série 1) será de 2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de junho de 2029 ("**Data de Vencimento (Série 1)**"); **(ii)** o prazo dos CRI (Série 2) será de 2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de junho de 2029 ("**Data de Vencimento (Série 2)**" e, quando mencionada em conjunto com a Data de Vencimento da (Série 1), "**Data de Vencimento**").
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3; sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 1)	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI (Série 1) será atualizado monetariamente mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI (Série 1) ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI (Série 1) ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo: $$VN_a = VN_e \times C$$ Onde: VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI (1ª Série) (valor nominal remanescente após amortização de principal e/ou atualização monetária a cada período), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. C = Fator acumulado das variações mensais do índice utilizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$ Onde: n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro; dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (conforme abaixo definida) e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice utilizado, sendo "dup" um número inteiro; dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis; NIk = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 19 de junho de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de maio de 2023, divulgado em junho de 2023;

	NIk-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k". Sendo que: O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento: $$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$ O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior; O produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade; Para fins de cálculo, considera-se como "Data de Aniversário", as datas previstas no "**Anexo - Cronograma de Pagamentos**" do Termo de Securitização ("**Data de Aniversário**"); e Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas das Debêntures. Se até a Data de Aniversário das Debêntures o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir: $$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + projeção)$$ Onde: NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização; Observação: O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.
Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 2)	O Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 2) não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI (Série 1)	**Remuneração CRI (Série 1)**. A Remuneração dos CRI (Série 1) será incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (Série 1), a partir da Primeira Data de Integralização, ou da Data de Aniversário da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado de forma exponencial e cumulativa em regime de capitalização composta *pro rata temporis* por Dias Úteis de acordo com a fórmula abaixo: J = VNa x (Fator Juros - 1) Onde: J = valor unitário da Remuneração (Série 1) devido no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Fator Juros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\text{Fator Juros} = \left[\left(1 + \frac{\text{Taxa}}{100}\right)^{\frac{\text{DP}}{252}}\right]$$

	Onde: Taxa = 11,00 (onze inteiros); DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Período de Capitalização: define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Aniversário de Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na Data de Aniversário de Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures ou data de resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso.
Remuneração dos CRI (Série 2)	**Remuneração CRI (Série 2)**. A Remuneração dos CRI (Série 2) será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $$J = Vne \times (Fator\ Juros - 1)$$ Onde: *J* = Valor unitário dos CRI (Série 2) acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. *Vne* = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na data de Integralização dos CRI (Série 2), ou da última Data de Aniversário, ou da última amortização ou incorporação de juros (se houver), 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: $$Fator\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$ Onde: *Fator DI* = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização dos CRI (Série 2) ou da última Data de Aniversário, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma: $$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n}[1 + \text{TDI}_k]$$ Onde: *k* = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n". *n* = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro. *TDIk* = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma: $$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$ Onde: *DIk* = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais. *Fator Spread* = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo: $$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$ Onde: *Spread* = 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. *DP* = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI (Série 2), ou Data de Aniversário anterior, ou da última amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, ou data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Para fins de cálculo da remuneração: (i) O fator resultante da expressão *(1 + TDI_k)* é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento. (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários *(1 + TDI_k)*, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado. (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;





	(iv) O fator resultante da expressão (*Fator DI* × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; (v) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, pressupondo-se que os dias 22,23, 24 e 25 são Dias Úteis).
Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI	Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos mensalmente, conforme datas previstas na tabela abaixo:

N° Pagamento	Datas de Pagamento
1	19/07/2023
2	17/08/2023
3	19/09/2023
4	18/10/2023
5	20/11/2023
6	19/12/2023
7	17/01/2024
8	19/02/2024
9	19/03/2024
10	17/04/2024
11	17/05/2024
12	19/06/2024
13	17/07/2024
14	19/08/2024
15	18/09/2024
16	17/10/2024
17	20/11/2024
18	18/12/2024
19	17/01/2025
20	19/02/2025
21	19/03/2025
22	17/04/2025
23	19/05/2025
24	18/06/2025
25	17/07/2025
26	19/08/2025
27	17/09/2025
28	17/10/2025
29	19/11/2025
30	17/12/2025
31	19/01/2026
32	20/02/2026
33	18/03/2026
34	17/04/2026
35	19/05/2026
36	17/06/2026
37	17/07/2026
38	19/08/2026
39	17/09/2026
40	19/10/2026
41	18/11/2026
42	17/12/2026
43	19/01/2027
44	17/02/2027

N° Pagamento	Datas de Pagamento
45	17/03/2027
46	19/04/2027
47	19/05/2027
48	17/06/2027
49	19/07/2027
50	18/08/2027
51	17/09/2027
52	19/10/2027
53	18/11/2027
54	17/12/2027
55	19/01/2028
56	17/02/2028
57	17/03/2028
58	19/04/2028
59	17/05/2028
60	20/06/2028
61	19/07/2028
62	17/08/2028
63	19/09/2028
64	18/10/2028
65	20/11/2028
66	19/12/2028
67	17/01/2029
68	19/02/2029
69	19/03/2029
70	18/04/2029
71	17/05/2029
72	19/06/2029

Repactuação Programada	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.
Periodicidade de pagamento da amortização dos CRI (Série 1)	O Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 1) será amortizado, conforme tabela apresentada abaixo:

N° Pagamento	Datas de Pagamento	% Amortizado
1	19/07/2023	0,50%
2	17/08/2023	0,50%
3	19/09/2023	0,50%
4	18/10/2023	0,50%
5	20/11/2023	0,50%
6	19/12/2023	0,50%
7	17/01/2024	0,50%
8	19/02/2024	0,50%
9	19/03/2024	0,50%
10	17/04/2024	0,50%
11	17/05/2024	0,50%
12	19/06/2024	0,50%
13	17/07/2024	0,50%
14	19/08/2024	0,50%
15	18/09/2024	0,50%
16	17/10/2024	0,50%
17	20/11/2024	0,50%
18	18/12/2024	0,50%
19	17/01/2025	0,50%
20	19/02/2025	0,50%
21	19/03/2025	0,50%
22	17/04/2025	0,50%
23	19/05/2025	0,50%





N° Pagamento	Datas de Pagamento	% Amortizado
24	18/06/2025	0,50%
25	17/07/2025	2,08%
26	19/08/2025	2,13%
27	17/09/2025	2,17%
28	17/10/2025	2,22%
29	19/11/2025	2,27%
30	17/12/2025	2,33%
31	19/01/2026	2,38%
32	20/02/2026	2,44%
33	18/03/2026	2,50%
34	17/04/2026	2,56%
35	19/05/2026	2,63%
36	17/06/2026	2,70%
37	17/07/2026	2,78%
38	19/08/2026	2,86%
39	17/09/2026	2,94%
40	19/10/2026	3,03%
41	18/11/2026	3,13%
42	17/12/2026	3,23%
43	19/01/2027	3,33%
44	17/02/2027	3,45%
45	17/03/2027	3,57%
46	19/04/2027	3,70%
47	19/05/2027	3,85%
48	17/06/2027	4,00%
49	19/07/2027	4,17%
50	18/08/2027	4,35%
51	17/09/2027	4,55%
52	19/10/2027	4,76%
53	18/11/2027	5,00%
54	17/12/2027	5,26%
55	19/01/2028	5,56%
56	17/02/2028	5,88%
57	17/03/2028	6,25%
58	19/04/2028	6,67%
59	17/05/2028	7,14%
60	20/06/2028	7,69%
61	19/07/2028	8,33%
62	17/08/2028	9,09%
63	19/09/2028	10,00%
64	18/10/2028	11,11%
65	20/11/2028	12,50%
66	19/12/2028	14,29%
67	17/01/2029	16,67%
68	19/02/2029	20,00%
69	19/03/2029	25,00%
70	18/04/2029	33,33%
71	17/05/2029	50,00%
72	19/06/2029	100,00%

Periodicidade de pagamento da amortização dos CRI (Série 2)

O Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 2) será amortizado, conforme tabela apresentada abaixo:

N° Pagamento	Datas de Pagamento	% Amortizado
1	19/07/2023	0,00%
2	17/08/2023	0,00%
3	19/09/2023	0,00%
4	18/10/2023	0,00%
5	20/11/2023	0,00%
6	19/12/2023	0,00%
7	17/01/2024	0,00%
8	19/02/2024	0,00%
9	19/03/2024	0,00%

N° Pagamento	Datas de Pagamento	% Amortizado
10	17/04/2024	0,00%
11	17/05/2024	0,00%
12	19/06/2024	0,00%
13	17/07/2024	0,75%
14	19/08/2024	0,76%
15	18/09/2024	0,76%
16	17/10/2024	0,77%
17	20/11/2024	0,77%
18	18/12/2024	0,78%
19	17/01/2025	0,79%
20	19/02/2025	0,79%
21	19/03/2025	0,80%
22	17/04/2025	0,80%
23	19/05/2025	0,81%
24	18/06/2025	0,82%
25	17/07/2025	1,10%
26	19/08/2025	1,11%
27	17/09/2025	1,12%
28	17/10/2025	1,14%
29	19/11/2025	1,15%
30	17/12/2025	1,16%
31	19/01/2026	1,18%
32	20/02/2026	1,19%
33	18/03/2026	1,20%
34	17/04/2026	1,22%
35	19/05/2026	1,23%
36	17/06/2026	1,25%
37	17/07/2026	1,90%
38	19/08/2026	1,94%
39	17/09/2026	1,97%
40	19/10/2026	2,01%
41	18/11/2026	2,05%
42	17/12/2026	2,10%
43	19/01/2027	2,14%
44	17/02/2027	2,19%
45	17/03/2027	2,24%
46	19/04/2027	2,29%
47	19/05/2027	2,34%
48	17/06/2027	2,40%
49	19/07/2027	3,28%
50	18/08/2027	3,39%
51	17/09/2027	3,51%
52	19/10/2027	3,64%
53	18/11/2027	3,77%
54	17/12/2027	3,92%
55	19/01/2028	4,08%
56	17/02/2028	4,26%
57	17/03/2028	4,44%
58	19/04/2028	5,23%
59	17/05/2028	6,13%
60	20/06/2028	6,54%
61	19/07/2028	6,99%
62	17/08/2028	7,52%
63	19/09/2028	8,94%
64	18/10/2028	9,82%
65	20/11/2028	10,89%
66	19/12/2028	13,33%
67	17/01/2029	15,38%
68	19/02/2029	18,18%
69	19/03/2029	22,22%
70	18/04/2029	33,33%
71	17/05/2029	50,00%
72	19/06/2029	100,00%





Hipóteses de liquidação antecipada dos CRI	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado ("**Resgate Antecipado dos CRI**") ou amortização antecipada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ("**Amortização Antecipada dos CRI**"), nas hipóteses de (i) Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, sendo o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures devidamente indicado na página 55 do presente Prospecto; e (ii) Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures, sendo os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento AntecipadoNão Automático, bem como, os respectivos trâmites indicados na página 55 do presente Prospecto.
Resgate Antecipado dos CRI	Poderá ocorrer o Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Antecipada dos CRI nas hipóteses de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e de Resgate Antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, sendo o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures devidamente indicado na página 55 do presente Prospecto
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias (em conjunto, as "**Garantias**") e com a Fiança: (A) **Fiança**: os Garantidores prestarão garantia fidejussória, no âmbito da Escritura de Emissão, em favor da Emissora, nos termos dos artigos 818 e 822 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**") e renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterados ("**Código de Processo Civil**" e "**Fiança**", respectivamente). (B) **Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is):** a Devedora e os Garantidores constituirão por meio dos *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças* ("**Contrato(s) de AFI**"), a garantia de alienação fiduciária sobre os Imóvel(is) Garantia devidamente identificados na Escritura de Emissão de Debêntures. (C) **Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações:** a Devedora e os Garantidores constituirão por meio dos *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avença* ("**Contrato(s) de AFP**"), *a garantia de alienação fiduciária sobre as* quotas do capital social das sociedades devidamente identificadas na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Participações**") bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta. (D) **Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios**: a Devedora e os Garantidores constituirão por meio dos "*Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças*" ("**Contrato(s) de CF**"), a garantia de cessão fiduciária sobre: (i) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do(s) Contratos Pró-Soluto, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos adquirentes das unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto ("**Adquirentes**"), na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força do(s) Contrato(s) Pró Soluto, conforme o caso, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) Contrato(s) Pró Soluto ("**Direitos Creditórios**"); (ii) sobre a conta vinculada de titularidade da Devedora, e na qual serão depositados os recursos dos Direitos Creditórios ("**Conta Vinculada Companhia**"); e (iii) sobre a conta corrente de titularidade da Devedora, e na qual ficarão depositados os recursos do Fundo de Juros ("**Conta do Fundo de Juros**" ou "**Conta Integralização**"). (E) **Fundo(s)**: serão constituídos, na Conta Centralizadora, com recursos retidos pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos a serem disponibilizados para a Devedora, e por meio da retenção nos termos da ordem de pagamentos prevista na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, conforme o caso os seguintes Fundo(s): (E.1) **Fundo de Despesas**: O fundo de despesas, que conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências de pagamento das Despesas da Operação, por parte da Devedora, durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente R$ 100.000,00 (cem mil reais) sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora. (E.2) **Fundo de Juros**: O fundo de juros, que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente





	R$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais) sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, e transferido à Conta do Fundo de Juros. (E.3): **Fundo de Reserva**: O fundo de reserva, que conterá, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a Operação. Este fundo será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, mensalmente, do montante equivalente a 1/12 (um doze avos) do Valor do Fundo de Reserva, nos termos da ordem de pagamentos, até o limite do Valor do Fundo de Reserva, sendo certo que referido Fundo deverá estar constituído no 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão (inclusive), ou até o mês imediatamente subsequente ao exaurimento do Fundo de Juros, dos dois o menor. Para fins do aqui disposto, são considerados: "**Contrato(s) Pró-Soluto**": cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Devedora e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal, e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno) o qual está sendo desenvolvido o empreendimento, eventualmente devidos. "**Obrigações Garantidas**": São: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação; e/ou (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem do cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias e Fiança. "**PMT**": A parcela mensal de pagamento das obrigações pecuniárias, oriundas das Debêntures, pela Devedora na respectiva data de pagamento, nos termos da Escritura de Emissão; e "**Valor do Fundo de Reserva**": O valor equivalente à soma do valor das 3 (três) PMT imediatamente seguintes.
Lastro	Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Debêntures, emitidas pela Devedora em favor da Emissora. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios", na página 48 deste Prospecto.**

Existência ou Não de Regime Fiduciário	Nos termos previstos na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário ("**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 decorrentes da Conta Centralizadora.
Quórum mínimo para deliberação em Assembleia	A assembleia geral de Titulares dos CRI ("**Assembleia**") será instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos CRI; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60. Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização. Para fins do aqui disposto, são considerados "CRI em Circulação": todos os CRI em circulação, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e/ou qualquer Garantidor possua(m) em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de: (i) qualquer controladora (direta e/ou indireta) da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; (ii) qualquer controlada ou coligada (direta ou indireta) da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; (iii) diretores ou conselheiros da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (iv) funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos eventos dos itens "i" a "iii" poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado ("**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) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; (iv) na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; e (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
Tratamento Tributário	**Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte)

dias (artigo 1º da Lei n° 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n° 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n° 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n° 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n° 9.065, de 20 de junho de 1995 e artigo 5º da Lei n° 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("**Resolução CMN 4.373**"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n° 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou

	jurisdição com tributação favorecida.Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 11 da Lei n° 9.249, de 26 de dezembro de 1995). É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial - TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei n° 12.431, de 24 de junho de 2011). A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n° 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo. Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei n° 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei n° 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n° 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n° 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei n° 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585). É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995). No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por

	pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n° 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n° 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n° 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585). **Imposto Sobre Operações Financeiras - IOF** *Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos)*: As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento. *Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio)*: Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. **Contribuição PIS e COFINS** As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n° 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n° 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003). Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).
Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. Pelo fato de a Oferta seguir o rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160, destinada apenas a Investidores Qualificados, os CRI somente poderão ser negociados com investidores que não sejam considerados Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralização das Debêntures, observado que será descontado do valor a ser pago à Devedora a título de integralização das Debêntures os montantes necessários para o pagamento das despesas iniciais necessárias para a realização da operação, e a composição do Fundo de Despesas, do Fundo de Juros, do Fundo de Reserva ("**Retenções**").

3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão integral e exclusivamente utilizados para custeio das despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóveis identificados na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**" e "**Destinação de Recursos**", respectivamente). A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de amortização antecipada total, a Devedora permanecerá obrigada a (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento à Escritura de Emissão, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

Os seguintes documentos serão utilizados para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido no anexo de Destinação de Recursos da Escritura de Emissão: (i) no caso de aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), cópia dos termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição; (ii) no caso de reforma (obra) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) cópia das notas fiscais e comprovantes de pagamento, cópia do cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora, bem como dos atos societários que demonstrem a manutenção das Sociedade(s) Destinatária(s) e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**").

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do relatório semestral no modelo e prazo constantes na Escritura de Emissão ("**Relatório Semestral**") e dos Documentos de Destinação, nos termos da Escritura de Emissão. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto na Escritura de Emissão. Para esse fim, a Devedora declara que: (i) a Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e (ii) o vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora.

Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópias dos Documentos de Destinação e/ou demais documentos comprobatórios da utilização dos recursos oriundos da Operação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão.

A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures observância à destinação dos recursos na forma prevista na Escritura de Emissão.

A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

Tabela I - Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do Valor Estimado de Recursos no Imóvel Destinatário	Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Destinatário Decorrentes de Outras Fontes de Recursos	Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários
MIRAI CAMPINAS JARDIM DO LAGO - CONDOMÍNIO 1	CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO II LTDA - 27.039.535/0001-22	206.898	3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS	EXECUÇÃO DE OBRAS	4,63%	N/A	NÃO
MIRAI CIDADE LÍDER - CONDOMÍNIO 1	SUGOI RESIDENCIAL IX SPE LTDA - 29.729.219.0001-08	188.199	16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	4,80%	N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 01	RESIDENCIAL PARQUE DO CARMO SPE LTDA - 24.083.451.0001-06	312.540	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	8,20%	N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 02		312.541				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 03		312.543				N/A	NÃO

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do Valor Estimado de Recursos no Imóvel Destinatário	Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Destinatário Decorrentes de Outras Fontes de Recursos	Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 04		312.544				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 05		312.545				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 06		312.546				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 07		312.547				N/A	NÃO
MIRAI UTINGA ("BALA JUQUINHA)	SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA	122.553	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ	EXECUÇÃO DE OBRAS	50,00%	N/A	NÃO
RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 1	RESIDENCIAL GUARAPIRANGA SPE LTDA - 24.083.451/0001-06	452.770	11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	AQUISIÇÃO DE TERRENOS	26,00%	N/A	NÃO
RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 2		376.659				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 07 - RESIDENCIAL ITARO AKAGUI	RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA - 23.859.672.0001-52	183.008	7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	5,83%	N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 08 - RESIDENCIAL KAZUKO AKAGUI		183.009				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 09 - RESIDENCIAL YOSIO AKAGUI		183.010				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 10 - RESIDENCIAL HIROSHIMA		183.011				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 11 - RESIDENCIAL NAGASAKI		183.012				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 12 - RESIDENCIAL SAKURA		183.013				N/A	NÃO
RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA - MÓDULO 2	SPORTS GARDENS AMAZÔNIA SPE LTDA - 24.183.679.0001-60	11.359	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIO BRANCO	EXECUÇÃO DE OBRAS	0,54%	N/A	NÃO

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R$)

1º Semestre/23	2º Semestre/23	1º Semestre/24	2º Semestre/24	1º Semestre/25	2º Semestre/25
R$ 100.000.000,00	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R$)	
01 a 12 de 2020	R$ 80.385.187
01 a 12 de 2021	R$ 106.432.846
01 a 12 de 2022	R$ 82.871.411
Total	**R$ 269.689.444**

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

Não aplicável.

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

Caso ocorra a distribuição parcial da oferta com o montante mínimo de R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), a companhia não utilizará parte dos recursos na futura aquisição do Guarapiranga, conforme descrito no item 12.4.

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

3.5.1. Quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Para o CRI Social, serão consideradas as metodologias e princípios do *Social Bond Principles*, versão de junho de 2021, da *International Capital Market Association*.

3.5.2. Qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida.

NINT Natural Intelligence Ltda., nome com sede na Rua Lauro Muller, n° 116, Sala 3507, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.290 160, inscrita no CNPJ sob o n° 09.212.050/0001- 07 ("**NINT**").

3.5.3. Obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

Manutenção da destinação de recursos com impacto social para população alvo vulnerável; relato anual a respeito da alocação de recursos e do impacto associado, até a alocação total de recursos; verificação externa a respeito da alocação dos recursos e dos impactos associados em até 24 (vinte e quatro) meses após a emissão.

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

A verificação deverá ser feita por empresas especializada e externa que irá comprovar o respeito à alocação dos recursos e dos impactos associados em até 24 (vinte e quatro) meses após a emissão, através do acompanhamento dos indicadores definidos no parecer independente de pré-emissão, que verificou o alinhamento aos *Social Bond Principles*.





4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, ao(s) Garantidor(es), e/ou às Garantias e à Fiança, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e/ou as Garantias e a Fiança. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e/ou sobre as Garantias e a Fiança, 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, da Devedora ou do(s) Garantidor(es), exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

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

(i) Risco da existência de credores privilegiados.

Não obstante o disposto no parágrafo 4° do artigo 27 da Lei 14.430, a Medida Provisória n° 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, ("**Medida Provisória 2.158-35**") estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "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". Embora a Lei 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35, e específica, no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da Medida Provisória 2.158-35 seja aplicado, as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas 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 a s normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Maior

(ii) A insolvência da Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

Caso seja verificado (i) a insolvência da Emissora, (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; ou (iii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma

transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei 14.430. Caso a liquidação do Patrimônio Separado seja insuficiente para quitar todas as obrigações da Emissora perante os respectivos titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão ter sua remuneração afetada total ou parcialmente.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Não Aplicável.

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

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

Escala qualitativa de risco: Não Aplicável.

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

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

Escala qualitativa de risco: Não Aplicável.

e) riscos da Oferta e dos CRI

(i) Baixa Liquidez no Mercado Secundário.

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(ii) A subscrição e integralização das Debêntures, bem como a integralização dos CRI, dependem da implementação de condições precedentes estabelecidas na Escritura de Emissão, no boletim de subscrição das Debêntures e no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar.

O pagamento do valor da integralização das Debêntures somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, na Escritura de Emissão e pedido de subscrição das Debêntures. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese de não atendimento de uma ou mais condições precedentes, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder pelas despesas comprovadamente incorridas e comprometidas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, bem como do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme definida no Contrato de Distribuição. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(iii) Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado.

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI,

frustrando o retorno esperado pelos Investidores com a alocação de capital na Oferta. Para maiores informações sobre o Vencimento Antecipado dos CRI, favor verificar o item "Vencimento Antecipado dos CRI" da seção "PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA" deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(iv) Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário.

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e só poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários junto ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso "ii" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(v) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(vi) Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta.

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido), observado o artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(vii) Risco em Função do Registro Automático da Oferta na CVM e não análise prévia da ANBIMA:

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Fiadores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(viii) 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 acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(ix) 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.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, ocasionando perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Maior.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("**Resolução CVM 17**"), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da Fiança, 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 e/ou das Garantias e/ou da Fiança por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias e da Fiança, também pode ser adversamente afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xi) Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xii) Quórum de deliberação em Assembleia.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados adversamente. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xiii) Escopo da Auditoria.

A auditoria legal no âmbito da Oferta está sendo conduzida de forma restrita por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Garantidores, à Garantias e à Fiança, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus

respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias e à Fiança, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI. Nesse sentido, eventuais riscos jurídicos e/ou regulatórios não divulgados neste Prospecto podem vir a ser identificados após a decisão de investimento nos CRI, podendo causar impactos negativos aos investidores.

Adicionalmente, por se tratar de uma auditoria de escopo restrito, determinados aspectos dos imóveis relacionados à Emissão (incluindo eventuais antecessores) podem não ter sido analisados pelos assessores legais. Nesse sentido, eventuais questionamentos referentes a tais imóveis podem surgir no futuro, podendo impactar negativamente o fluxo financeiro dos CRI e, consequentemente, a expectativa de retorno dos investidores no âmbito da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xiv) 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 pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização e, consequentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e 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 e, consequentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xv) Risco Concentração.

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 a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da Escritura de Emissão, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, afetando adversamente o retorno esperando com o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xvi) 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, causando prejuízos, 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.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xvii) Risco de Tributação.

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xviii) Risco acerca dos atos societários relacionados à Oferta.

Falhas na elaboração e formalização dos atos societários relacionados à Emissão, de acordo com a legislação aplicável e no registro dos mesmos e da Escritura de Emissão na junta comercial competente, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar prejuízo aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xix) Risco relacionado ao cancelamento ou revogação da Oferta pela CVM.

A CVM poderá, nos termos previstos na Resolução CVM 160, revogar ou cancelar a presente Oferta, afetando assim a emissão dos CRI e, consequentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xx) Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.

Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxi) Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora 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 é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxii) Risco de Indisponibilidade da Taxa DI.

Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI (Série 2), a Taxa DI não estiver disponível, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia geral de Titulares dos CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Emissora, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia geral de Titulares dos CRI mencionada acima, pelo saldo não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração (Série 2) calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração (Série 2), para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

Escala qualitativa de risco: Maior.





(xxiii) Risco de Indisponibilidade do IPCA.

Se a qualquer tempo durante a vigência dos CRI (Série 1), o IPCA não estiver disponível por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial ("**Período de Ausência do IPCA**"), o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI caso a Emissora não o faça, deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA, convocar uma assembleia geral de Titulares dos CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a mesma variação produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI acima referida, a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI não será mais realizada e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Devedora, na assembleia geral de Titulares dos CRI convocada para este fim, inclusive no caso de não obtenção de quórum de deliberação e/ou de instalação, ou caso a Taxa Substitutiva venha a acarretar a perda do benefício gerado pelo tratamento tributário do CRI, a totalidade dos CRIs deverá ser, observado o disposto no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, resgatada antecipadamente, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida Assembleia e, consequentemente, canceladas pela Devedora, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculado pro rata temporis, a partir da Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Securitização. Para realização do referido resgate, será utilizada para cálculo do valor devido à Emissora, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado na data do efetivo resgate. Caso os CRI (Série 1) não sejam resgatados na forma e prazo estabelecidos no Termo de Securitização, inclusive caso tal resgate não seja legalmente possível, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário deverá ser atualizado com base no último IPCA divulgado até que seja possível resgatar os CRI (Série 1), nos termos legais, por meio de deliberação em nova assembleia geral de Titulares dos CRI a ser convocada. Caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA mesmo após a determinação da Taxa Substitutiva, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a viger, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, sendo, portanto, dispensada a realização da assembleia geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre este assunto.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxiv) Risco de Liquidez dos Créditos Imobiliários.

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, afetando adversamente o retorno esperando com o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxv) Risco de Crédito.

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxvi) Risco de Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar

o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, afetando adversamente o retorno esperando com o investimento nos CRI. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxvii) Riscos Financeiros.

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxviii) Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos.

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperado pelos Investidores com a alocação de capital na Oferta.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxix) Risco Estrutural.

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 CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxx) Titularidade sobre os imóveis da Operação.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Desta forma, os titulares dos CRI não deverão considerar que possuem qualquer propriedade ou direito sobre os imóveis relacionados à Operação.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxi) Risco de dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado.

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias e a Fiança, bem como a capacidade da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxii) Riscos relacionados aos critérios adotados para concessão de crédito.

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxiii) Risco de Insuficiência das Garantias e da Fiança.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias e da Fiança. Não há como assegurar que as Garantias e/ou a Fiança, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente às últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxiv) Risco de garantia fidejussória.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxv) Risco de constituição das Garantias e da Fiança.

As Garantias e a Fiança estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias e da Fiança não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito. Ainda, há determinadas Garantias que se encontram oneradas, em razão das Dívidas Existentes da Devedora, e cuja liberação para a devida constituição dependerá da quitação de tais dívidas e do registro e arquivamento, conforme aplicável, dos documentos de liberação de tais garantias na junta comercial e cartórios de títulos e documentos competentes. Até que a devida constituição das Garantias seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Ainda, caso a Devedora deixe de constituir novas Garantias e/ou Fiança nas hipóteses previstas para tanto, poderá ocorrer insuficiência de Garantias e da Fiança para eventual excussão em caso de descumprimento das obrigações da Devedora. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxvi) Risco de desapropriação.

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xxxvii) Risco de discussões judiciais.

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro, das Garantias e da Fiança. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Debêntures, das Garantias e da Fiança, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos Documentos da Operação ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Escala qualitativa de risco: Médio.

(xxxviii) Risco inerente aos Investimentos Permitidos.

Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os ativos financeiros passíveis de investimento pela Emissora junto às instituições autorizadas e/ou suas partes relacionadas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Médio.





(xxxix) Risco do CRI perder a qualificação de CRI Social.

Os possíveis riscos que poderão impactar o reconhecimento do CRI como social são decorrentes de alterações na destinação de recursos com impacto social ou na população alvo e controvérsias socioambientais envolvendo o uso de recursos ou a empresa podem descaracterizar o CRI como social. Atualmente a empresa atua no seguimento Minha Casa, Minha Vida que é um programa praticamente independente de governos, nos últimos anos. As classes sociais beneficiárias do programa têm sido mantidas, com pequenos ajustes nas faixas de renda devido a inflação e impacto nos custos dos imóveis. Caso, a qualquer momento, os CRI deixem de atender aos requisitos para seu reconhecimento como social, os CRI podem perder sua qualificação de CRI social, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Médio.

f) riscos relacionados à Emissora

(i) Risco relacionado à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, podendo gerar prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(ii) 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 legal da Oferta ou do assessor legal da Devedora 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, podendo resultar em prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(iii) Risco relacionado aos 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 às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando a capacidade financeira da Emissora, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(iv) Risco relacionado a importância de uma equipe qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(v) Risco relacionado à Administração e desempenho.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que poderia impactar negativamente suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado, comprometendo a expectativa de retorno dos Investidores com o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(vi) Risco Operacional.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo afetar adversamente a presente Emissão e/ou os CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(vii) Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(viii) Risco relacionado ao 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 quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Caso a Emissora não consiga obter capital, poderá ser afetada sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(ix) 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, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.





(x) Regulamentação do mercado de CRI.

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM. 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, podendo afetar a capacidade da Emissora de gerar resultados, o que poderia impactar as atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xi) Risco de não realização do Patrimônio Separado.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, ocasionando perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xii) Risco de não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

g) riscos relacionados à Devedora e aos Garantidores

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora e aos Garantidores podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora e dos Garantidores. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora e aos Garantidores devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora e nos Garantidores e, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora e dos Garantidores a de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

(i) As Demonstrações Financeiras da Devedora, incluídas neste Prospecto relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro 2022, 2021 e 2020, podem não refletir a situação econômica, financeira e patrimonial atual da Devedora e não serão divulgadas ao mercado pela Devedora.

As demonstrações financeiras da Devedora constantes deste Prospecto são relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022 e podem não refletir a situação econômica, financeira e patrimonial atual da Devedora. Além disso, ao longo da vigência dos CRI, serão divulgadas ao mercado, pela Devedora, informações financeiras relativas a cada um dos trimestres do seu exercício social. Dessa forma, a situação econômica, financeira e patrimonial da Devedora pode diferir das informações financeiras da Devedora incluídas neste Prospecto relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro 2022, 2021 e 2020.

(ii) Risco da capacidade da Devedora e de Garantidor(es) de honrar suas obrigações.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou do(s) Garantidor(es) de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidor(es) pode comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Emissão, afetando adversamente o retorno esperando com o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(iii) Risco de Perda de pessoal importante.

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora, comprometendo sua capacidade de pagamento e, consequentemente, o fluxo financeiro da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(iv) A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais, ter acesso a novos financiamentos, ter êxito na colocação de valores mobiliários e/ou obtê-los ou emiti-los, conforme o caso, a termos atrativos, o que pode causar um efeito relevante e adverso na Devedora.

A captação de recursos por meio de financiamentos pela Devedora ou de emissão de valores mobiliários no âmbito do mercado de capitais e o refinanciamento de empréstimos existentes são fundamentais para suas operações correntes, para implementação de sua estratégia e para seu crescimento. A Devedora pode não conseguir renovar suas linhas de crédito atuais, ter acesso a novos financiamentos, ter êxito na colocação de valores mobiliários no mercado e/ou obtê-los ou emiti-los, conforme o caso, a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital ou cumprir suas obrigações financeiras. Os mercados locais de dívida e de capitais foram recentemente impactados pelo custo de crédito e por fatores político-econômicos, dentre outros. Tais eventos afetaram negativamente as condições econômicas no Brasil. As preocupações quanto à estabilidade dos mercados financeiros no Brasil e à solvência de contrapartes resultaram no encarecimento do custo de captação, uma vez que muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram normas mais rigorosas para concessão de empréstimos e reduziram seu volume e, em alguns casos, interromperam a oferta de financiamento a tomadores em termos comerciais razoáveis. Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamentos, ter êxito na colocação de valores mobiliários de sua emissão no mercado ou de refinanciar suas dívidas quando necessário ou se não puderem obter ou renovar fianças bancárias ou seguros garantias, ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis, a Devedora pode não conseguir satisfazer suas necessidades de capital, cumprir suas obrigações financeiras ou aproveitar oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados operacionais, afetando sua capacidade financeira e consequentemente sua capacidade de arcar com as obrigações da presente Oferta, podendo gerar prejuízo à Remuneração dos CRI e dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(v) A Devedora pode não ser capaz de cumprir os índices financeiros previstos nos contratos que compõem o seu endividamento atual.

Alguns dos contratos financeiros celebrados pela Devedora impõem o cumprimento de determinados índices financeiros, além de outras obrigações usuais para este tipo de operação. Dessa forma, caso o índice financeiro em questão seja descumprido e, consequentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser vencidas antecipadamente pelos respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis de referidos contratos, e o fluxo de caixa e a condição financeira da Devedora poderão ser afetados de maneira relevante e adversa. Além disso, alguns dos contratos financeiros celebrados pela Devedora contêm cláusulas que estabelecem o seu vencimento antecipado caso ocorra um evento de inadimplemento em outros contratos ou o vencimento antecipado de outros contratos seja declarado (cross-default ou cross-acceleration), o que também pode vir a afetar de maneira adversa e relevante o fluxo de caixa e a condição financeira da Devedora. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(vi) Risco acerca das informações financeiras e índices financeiros da Devedora ajustados após a captação de recursos

As informações financeiras e índices financeiros da Devedora ajustados após a captação de recursos por meio da Emissão constantes do Prospecto foram elaborados pela Devedora e não contam com revisão ou carta conforto por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras e índices financeiros ajustados. Consequentemente, as informações ajustadas fornecidas pela Devedora e constantes do Prospecto podem conter imprecisões e poderão não se manter e mudar significativamente. Tais imprecisões podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(vii) Desastres e eventos imprevisíveis podem atrapalhar as operações da Devedora.

Eventos imprevisíveis, que vão além do controle da Devedora, incluindo guerras, pandemias, atividades de terrorismo e desastres naturais como inundações, incêndios e condições de seca severa afetam a utilização dos serviços prestados pela Devedora. Esses eventos podem causar o fechamento temporário ou definitivo de alguns dos estacionamentos da Devedora. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

h) riscos macroeconômicos

(i) Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode afetar negativamente o retorno previsto pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(ii) Política Monetária. O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira.

A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar negativamente as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(iii) Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar negativamente o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Escala qualitativa de risco: Maior.





(iv) 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 impactar o 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, podendo gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(v) Política Econômica do Governo Federal.

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 nas atividades da Emissora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(vi) 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, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(vii) 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.

A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem ter 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 podem incluir uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

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 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, podendo afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, consequentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(viii) 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, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, podendo causar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(ix) 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, podendo afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, consequentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(x) Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xi) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Securitizadora.

O Governo Federal pode implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Companhia e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderá, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa esperado se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, o que pode comprometer o fluxo de pagamentos no âmbito da Emissão, afetando adversamente o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior.

(xii) 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 resultará na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

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

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





5. CRONOGRAMA DA OFERTA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta da CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado[2] Disponibilização do Prospecto Preliminar	02/06/2023
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*)	02/06/2023
3.	Início do Período de Reserva	12/06/2023
4.	Encerramento do Período de Reserva	14/06/2023
5.	Realização do Procedimento de *Bookbuilding* Encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*	15/06/2023
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início[3] Disponibilização do Prospecto Definitivo Procedimento de alocação de Pedidos de Reserva e intenções de investimentos	16/06/2023
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	19/06/2023
8.	Disponibilização do Anúncio de Encerramento[4]	20/06/2023
9.	Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3	20/06/2023

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

(2) O aviso ao mercado da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**").

(3) O anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início da Oferta**").

(4) O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

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

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

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

Emissora: https://www.opeacapital.com/ (neste website, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento" e em seguida localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ (neste website, clicar em Ofertas em andamento e em seguida nos documentos da oferta da Sugoi S.A);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na parte inferior da página principal, dentro da coluna “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, na sequência clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar novamente em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários” dentro da aba “Valor Mobiliário”, buscar, dentro do campo “Emissor”, por “Opea Securitizadora S.A.”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação do Requerimento” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, em seguida clicar em “Filtrar” e selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado); e

B3: www.b3.com.br (neste website acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “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: 41 - Série: 1, 2”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e clicar em “Buscar”, e na sequência selecionar o documento desejado).





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

Seção não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora não é registrada em categoria S2.





7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os Investidores só poderão vender os CRI no mercado secundário para o público em geral após 6 (seis) meses contados da data de disponibilização do Anúncio de Encerramento, conforme dispõe o inciso II, do artigo 86, da Resolução CVM 160.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do 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/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido. A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

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

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores. Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A Emissora e/ou o Coordenador Líder, sempre em concordância com a Devedora, podem requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, sempre com concordância com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação. Após a publicação de Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes da Oferta somente aceitarão ordens daqueles investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, nos termos do Anúncio de Retificação. 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 do Anúncio de Retificação para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção de sua ordem em caso de silêncio.

Na hipótese de (i) revogação da Oferta ou (ii) revogação, pelos Investidores, de sua aceitação da Oferta, na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 67 e 68 da Resolução CVM 160, os montantes eventualmente utilizados por investidores na integralização dos CRI durante o Prazo Máximo de Colocação serão integralmente restituídos pela Emissora e/ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, aos respectivos Investidores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data (a) da revogação da Oferta, ou (b) em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação. Neste caso, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.





8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta somente terá início após observadas cumulativamente as seguintes condições:

(i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e

(ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

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

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, exclusivamente aos Investidores Qualificados.

8.3. Autorizações Societárias

A Oferta será realizada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada na JUCESP sob o nº 428.626/22-1, em sessão de 19 de agosto de 2022, e publicada no jornal "Valor Econômico";" na edição do dia 30 de agosto de 2022 ("**Aprovação Societária da Emissora**").

A Emissão e a Oferta serão realizadas com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho Administração da Devedora, realizada em 30 de março de 2023, arquivada na JUCESP sob o nº 135.263/23-2, em sessão de 05 de abril de 2023 e na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 05 de maio de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o n° 177.457/23-5, em 12 de maio de 2023 e publicada no jornal Diário do Comércio e Diário Oficial Empresarial, 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.

Adicionalmente, a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das garantias pelos Garantidores foram aprovadas no Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 05 de maio de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o n° 177.457/23-5, em 12 de maio de 2023, e nas respectivas atas de reunião de sócios e assembleia geral extraordinária, conforme aplicável, dos respectivos Garantidores, cujas atas serão devidamente arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Estado do Acre, conforme aplicável.

8.4. Regime de Distribuição

8.4.1. Plano de Distribuição

A distribuição pública dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição, deverá ser direcionada aos Investidores, não existindo fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas. O Coordenador Líder, com anuência da Securitizadora e da Devedora, organizará 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, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os investidores e os representantes dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto Preliminar, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

Os CRI serão objeto de distribuição pública em rito de registro automático perante a CVM, destinados a Investidores, nos termos da Resolução CVM 160, e serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder podendo contar com a participação especial dos Participantes Especiais para fins de recebimento de Pedidos de Reserva.

A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, para os CRI eletronicamente custodiados na B3.

A Devedora e a Securitizadora se responsabilizarão integralmente pelo conteúdo do Prospecto, da Lâmina e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do roadshow e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, nas esferas de suas responsabilidades, de forma a garantir a plena suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, podendo contar com a participação especial dos Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto aos Investidores somente após a concessão do registro da Oferta perante a CVM, divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, sem prejuízo do Período de Reserva.

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização dos Pedidos de Reserva, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como a Lâmina, o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Securitizadora, 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, 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; e (iii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com o respectivo Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro junto ao Coordenador Líder ou Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais, conforme o caso.

Os Investidores participaram do Procedimento de *Bookbuilding* por meio da apresentação dos Pedidos de Reserva ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais.

Na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, os Participantes Especiais realizaram procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviaram de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

Os CRI serão destinados aos Investidores nas condições a seguir expostas:

(a) cada um dos Investidores, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, pode efetuar seu Pedido de Reserva perante uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, de forma a formalizar a sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, sem fixação de lotes máximos ou mínimos, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva. O Investidor Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva pelo Coordenador Líder. O Investidor pode efetuar um ou mais Pedidos de Reserva, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;

(b) nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) devendo os Pedidos de Reserva apresentados por pessoas que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados. Nesta hipótese, se o Investidor que seja Pessoa Vinculada 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, por meio de depósito na conta do Investidor junto ao Coordenador Líder ou ao Participante Especial, conforme o caso. Caso não seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI incialmente ofertada, será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, até o percentual de 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão. Para fins deste Contrato, "Pessoas Vinculadas" significam (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Securitizadora, da Devedora, dos Garantidores, das Instituições Participantes da Oferta ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Securitizadora, pela Devedora, pelas Instituições Participantes da Oferta; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, 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) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "iii" a "vi"; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

(c) serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (a) e (b) acima;

(d) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores devem indicar nos seus Pedidos de Reserva sua opção por condicionar seu investimento à distribuição da quantidade total ofertada ou a um montante mínimo de CRI efetivamente distribuído. Caso não haja a indicação, presumir-se-á o interesse em participar da Oferta apenas caso ocorra a distribuição da quantidade total de CRI da Oferta. Na hipótese de ocorrência de Distribuição Parcial e do Investidor condicionar seu investimento à distribuição da quantidade total ou a um montante mínimo e esse montante mínimo ser superior à quantidade de CRI efetivamente distribuída, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado e os valores eventualmente depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de despesas e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento do respectivo Pedido de Reserva;

(e) os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas na Resolução CVM 160, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva, nos termos do parágrafo quinto do artigo 65 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à respectiva Instituição Participante da Oferta, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva; e

(f) após encerramento do Período de Reserva, será realizado o procedimento de alocação, por meio do qual as Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar à respectiva Instituição Participante da Oferta referente aos CRI alocados nos termos acima previstos, com recursos imediatamente disponíveis.

O Pedido de Reserva é o documento de aceitação por meio do qual o 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 quantidade de CRI a ser alocada em cada série, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta e (iv) se comprometeu e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

As Instituições Participantes da Oferta recomendam aos Investidores interessados na formalização do Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, no Prospecto Definitivo, especialmente as informações constantes 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 Definitivo, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins da garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com o respectivo Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a formalização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro junto ao Coordenador Líder ou Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais, conforme o caso.

Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva admitidos pelas Instituições Participantes da Oferta exceda o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

O resultado do Procedimento de Alocação será informado ao Investidor em até 2 (dois) Dias Úteis após o encerramento do Período de Reserva.

Não será firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

A subscrição dos CRI objeto da Oferta pelos Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação").

8.4.2. Regime de Colocação

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI sob o regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, sendo (i) em montante equivalente a R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), em regime de garantia firme de colocação, e (ii) em montante equivalente a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sob o regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o Procedimento de Alocação, existir algum saldo remanescente dos CRI (considerando ambas as séries da Emissão) para que seja atingido o Montante Mínimo, sendo certo que a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, no âmbito do exercício da Garantia Firme, será definida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério.

O compromisso de prestar garantia firme pelo Coordenador Líder permanecerá válido até o dia 20 de junho de 2023, podendo tal prazo ser prorrogado mediante comum acordo entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Emissora, por meio de aditamento ao Contrato de Distribuição, sendo que a Garantia Firme será exigível em tal data se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória ao Coordenador Líder e, até tal data existir montante de CRI não subscritos e integralizados em montante inferior ao Montante Mínimo.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do volume

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com a Devedora e a Securitizadora, para definição da quantidade de CRI alocada em cada série, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série, conforme o sistema de vasos comunicantes ("**Sistema de Vasos Comunicantes**" e "**Procedimento de *Bookbuilding***").

O Procedimento de *Bookbuilding* foi realizado por meio da apresentação de pedidos de reserva assinados pelos Investidores ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais, conforme o caso ("**Pedidos de Reserva**"), realizados durante o período de reserva previsto no Cronograma da Oferta, disponível na página 37 deste Prospecto ("**Período de Reserva**").

(i) cada um dos Investidores interessados pode efetuar o Pedido de Reserva perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta consolidaram os Pedidos de Reserva recebidos e no dia do Procedimento de Bookbuilding enviaram uma ordem de investimento consolidada para o Coordenador Líder. O Investidor Pessoa Vinculada indicou, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva pela respectiva Instituição Participante da Oferta. O Investidor pode efetuar um ou mais Pedidos de Reserva, junto a apenas uma instituição Participante da Oferta, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;

(ii) caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;

(iii) serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos do item (i) acima;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início da Oferta (conforme abaixo definido) e do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospecto"), o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo de Colocação; e

(v) os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, 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, nas

quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva;

(vi) as previsões dos itens acima aplicar-se-ão ao Coordenador Líder, bem como aos demais Participantes Especiais eventualmente contratados no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos deste instrumento, do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais.

Nos termos da Resolução da CVM n° 27, de 8 de abril de 2021 ("**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 quantidade de CRI alocada em cada Série, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta e (iv) se comprometeu e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

Os Investidores participaram do Procedimento de Bookbuilding por meio da apresentação dos Pedidos de Reserva ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, por meio do Anúncio de Início.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDAS) NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Para fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" são investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora, dos Garantidores, das Instituições Participantes da Oferta ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelas Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, 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)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "iii" a "vi"; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Liquidação das ordens de investimento

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, serão integralizados na Conta Centralizadora pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta do Patrimônio Separado.

Após a integral colocação dos CRI, será disponibilizado o Anúncio de Encerramento.

8.6. Formador de Mercado

Não foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.





9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

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

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as garantias descritas na Página 48 deste Prospecto.

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

A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

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

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos imobiliários, visando a securitização de tais créditos por meio de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de *rating* emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça **com plenitude o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.**

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures, nos termos previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.*" celebrado em 24 de maio de 2023, conforme posteriormente alterado pelo "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.*" celebrado em 31 de maio de 2023 ("**Escritura de Emissão**"). As Debêntures possuem as principais características:

Devedora	SUGOI S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n° 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n° 13.584.310/0001-42.
Emissão	41ª (quadragésima primeira) emissão de debêntures da Emissora.
Número de Séries	A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as séries, observado que a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, foi definida em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries será abatida da Quantidade Total de Debêntures (conforme abaixo definida), definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida corresponderá à Quantidade Total de Debêntures objeto da Emissão. Não haverá quantidade mínima ou máxima de Debêntures ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").
Quantidade e valor das Debêntures	Serão emitidas até 100.000 (cem mil) Debêntures, totalizando até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na data de emissão das Debêntures, qual seja, 24 de maio de 2023 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), observado o Montante Mínimo, sendo 69.849 (sessenta e nove mil e oitocentos e quarenta e nove) Debêntures (Série 1) e 30.151 (trinta mil e cento e cinquenta e uma) Debêntures (Série 2), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding de acordo com a demanda dos investidores dos CRI, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes.
Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures	*Atualização Monetária das Debêntures (Série 1)*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 1) será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures (Série 1), inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures (Série 1) será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 1) ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série**"). *Atualização Monetária das Debêntures (Série 2)*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 2) não será atualizado monetariamente. *Remuneração das Debêntures (Série 1)*: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (Série 1) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures (Série 1)**"), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (Série 1) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (Série 1) (conforme





	abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data do Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente. *Remuneração das Debêntures da (Série 2)*: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 2) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures (Série 2)**" e, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures da (Série 1), "**Remuneração das Debêntures**"), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (Série 2) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (Série 2) (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data do Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.
Prazo de Vencimento das Debêntures	**Debêntures (Série 1).** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures (Série 1) terão prazo de duração de 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias corridos a contar da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2029. **Debêntures (Série 2).** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures (Série 2) terão prazo de duração de 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias corridos a contar da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2029.
Períodos de amortização	(i) Amortização das Debêntures (Série 1): Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (Série 1), de eventual resgate antecipado facultativo, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (Série 1) será amortizado na periodicidade prevista no cronograma de pagamentos abaixo:

N° Pagamento	Datas de Pagamento	% Amortizado
1	17/07/2023	0,50%
2	15/08/2023	0,50%
3	15/09/2023	0,50%
4	16/10/2023	0,50%
5	16/11/2023	0,50%
6	15/12/2023	0,50%
7	15/01/2024	0,50%
8	15/02/2024	0,50%
9	15/03/2024	0,50%
10	15/04/2024	0,50%
11	15/05/2024	0,50%
12	17/06/2024	0,50%
13	15/07/2024	0,50%
14	15/08/2024	0,50%
15	16/09/2024	0,50%
16	15/10/2024	0,50%
17	18/11/2024	0,50%
18	16/12/2024	0,50%
19	15/01/2025	0,50%
20	17/02/2025	0,50%





N° Pagamento	Datas de Pagamento	% Amortizado
21	17/03/2025	0,50%
22	15/04/2025	0,50%
23	15/05/2025	0,50%
24	16/06/2025	0,50%
25	15/07/2025	2,08%
26	15/08/2025	2,13%
27	15/09/2025	2,17%
28	15/10/2025	2,22%
29	17/11/2025	2,27%
30	15/12/2025	2,33%
31	15/01/2026	2,38%
32	18/02/2026	2,44%
33	16/03/2026	2,50%
34	15/04/2026	2,56%
35	15/05/2026	2,63%
36	15/06/2026	2,70%
37	15/07/2026	2,78%
38	17/08/2026	2,86%
39	15/09/2026	2,94%
40	15/10/2026	3,03%
41	16/11/2026	3,13%
42	15/12/2026	3,23%
43	15/01/2027	3,33%
44	15/02/2027	3,45%
45	15/03/2027	3,57%
46	15/04/2027	3,70%
47	17/05/2027	3,85%
48	15/06/2027	4,00%
49	15/07/2027	4,17%
50	16/08/2027	4,35%
51	15/09/2027	4,55%
52	15/10/2027	4,76%
53	16/11/2027	5,00%
54	15/12/2027	5,26%
55	17/01/2028	5,56%
56	15/02/2028	5,88%
57	15/03/2028	6,25%
58	17/04/2028	6,67%
59	15/05/2028	7,14%
60	16/06/2028	7,69%
61	17/07/2028	8,33%
62	15/08/2028	9,09%
63	15/09/2028	10,00%
64	16/10/2028	11,11%
65	16/11/2028	12,50%
66	15/12/2028	14,29%
67	15/01/2029	16,67%
68	15/02/2029	20,00%
69	15/03/2029	25,00%
70	16/04/2029	33,33%
71	15/05/2029	50,00%
72	15/06/2029	100,00%

(ii) Amortização das Debêntures (Série 2): Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (Série 2), de eventual resgate antecipado facultativo, o Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 2) será amortizado na periodicidade prevista no cronograma de pagamentos abaixo:

N° Pagamento	Datas de Pagamento	% Amortizado
1	17/07/2023	0,00%
2	15/08/2023	0,00%
3	15/09/2023	0,00%
4	16/10/2023	0,00%
5	16/11/2023	0,00%
6	15/12/2023	0,00%
7	15/01/2024	0,00%
8	15/02/2024	0,00%
9	15/03/2024	0,00%
10	15/04/2024	0,00%
11	15/05/2024	0,00%
12	17/06/2024	0,00%
13	15/07/2024	0,75%
14	15/08/2024	0,76%
15	16/09/2024	0,76%
16	15/10/2024	0,77%
17	18/11/2024	0,77%
18	16/12/2024	0,78%
19	15/01/2025	0,79%
20	17/02/2025	0,79%
21	17/03/2025	0,80%
22	15/04/2025	0,80%
23	15/05/2025	0,81%
24	16/06/2025	0,82%
25	15/07/2025	1,10%
26	15/08/2025	1,11%
27	15/09/2025	1,12%
28	15/10/2025	1,14%
29	17/11/2025	1,15%
30	15/12/2025	1,16%
31	15/01/2026	1,18%
32	18/02/2026	1,19%
33	16/03/2026	1,20%
34	15/04/2026	1,22%
35	15/05/2026	1,23%
36	15/06/2026	1,25%
37	15/07/2026	1,90%
38	17/08/2026	1,94%
39	15/09/2026	1,97%
40	15/10/2026	2,01%
41	16/11/2026	2,05%
42	15/12/2026	2,10%
43	15/01/2027	2,14%
44	15/02/2027	2,19%
45	15/03/2027	2,24%
46	15/04/2027	2,29%

N° Pagamento	Datas de Pagamento	% Amortizado
47	17/05/2027	2,34%
48	15/06/2027	2,40%
49	15/07/2027	3,28%
50	16/08/2027	3,39%
51	15/09/2027	3,51%
52	15/10/2027	3,64%
53	16/11/2027	3,77%
54	15/12/2027	3,92%
55	17/01/2028	4,08%
56	15/02/2028	4,26%
57	15/03/2028	4,44%
58	17/04/2028	5,23%
59	15/05/2028	6,13%
60	16/06/2028	6,54%
61	17/07/2028	6,99%
62	15/08/2028	7,52%
63	15/09/2028	8,94%
64	16/10/2028	9,82%
65	16/11/2028	10,89%
66	15/12/2028	13,33%
67	15/01/2029	15,38%
68	15/02/2029	18,18%
69	15/03/2029	22,22%
70	16/04/2029	33,33%
71	15/05/2029	50,00%
72	15/06/2029	100,00%

Pagamento da Remuneração

(i) Pagamento da Remuneração das Debêntures (Série 1): Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (Série 1) ou resgate antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures (Série 1) será paga na periodicidade prevista no cronograma de pagamentos abaixo:

N° Pagamento	Datas de Pagamento
1	17/07/2023
2	15/08/2023
3	15/09/2023
4	16/10/2023
5	16/11/2023
6	15/12/2023
7	15/01/2024
8	15/02/2024
9	15/03/2024
10	15/04/2024
11	15/05/2024
12	17/06/2024
13	15/07/2024
14	15/08/2024
15	16/09/2024
16	15/10/2024
17	18/11/2024
18	16/12/2024
19	15/01/2025
20	17/02/2025





N° Pagamento	Datas de Pagamento
21	17/03/2025
22	15/04/2025
23	15/05/2025
24	16/06/2025
25	15/07/2025
26	15/08/2025
27	15/09/2025
28	15/10/2025
29	17/11/2025
30	15/12/2025
31	15/01/2026
32	18/02/2026
33	16/03/2026
34	15/04/2026
35	15/05/2026
36	15/06/2026
37	15/07/2026
38	17/08/2026
39	15/09/2026
40	15/10/2026
41	16/11/2026
42	15/12/2026
43	15/01/2027
44	15/02/2027
45	15/03/2027
46	15/04/2027
47	17/05/2027
48	15/06/2027
49	15/07/2027
50	16/08/2027
51	15/09/2027
52	15/10/2027
53	16/11/2027
54	15/12/2027
55	17/01/2028
56	15/02/2028
57	15/03/2028
58	17/04/2028
59	15/05/2028
60	16/06/2028
61	17/07/2028
62	15/08/2028
63	15/09/2028
64	16/10/2028
65	16/11/2028
66	15/12/2028
67	15/01/2029
68	15/02/2029
69	15/03/2029
70	16/04/2029
71	15/05/2029
72	15/06/2029

(ii) Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (Série 2) ou resgate antecipado,

nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures (Série 2) será paga na periodicidade prevista no cronograma de pagamentos abaixo:

N° Pagamento	Datas de Pagamento
1	17/07/2023
2	15/08/2023
3	15/09/2023
4	16/10/2023
5	16/11/2023
6	15/12/2023
7	15/01/2024
8	15/02/2024
9	15/03/2024
10	15/04/2024
11	15/05/2024
12	17/06/2024
13	15/07/2024
14	15/08/2024
15	16/09/2024
16	15/10/2024
17	18/11/2024
18	16/12/2024
19	15/01/2025
20	17/02/2025
21	17/03/2025
22	15/04/2025
23	15/05/2025
24	16/06/2025
25	15/07/2025
26	15/08/2025
27	15/09/2025
28	15/10/2025
29	17/11/2025
30	15/12/2025
31	15/01/2026
32	18/02/2026
33	16/03/2026
34	15/04/2026
35	15/05/2026
36	15/06/2026
37	15/07/2026
38	17/08/2026
39	15/09/2026
40	15/10/2026
41	16/11/2026
42	15/12/2026
43	15/01/2027
44	15/02/2027
45	15/03/2027
46	15/04/2027
47	17/05/2027
48	15/06/2027

	<table><tr><th>N° Pagamento</th><th>Datas de Pagamento</th></tr><tr><td>49</td><td>15/07/2027</td></tr><tr><td>50</td><td>16/08/2027</td></tr><tr><td>51</td><td>15/09/2027</td></tr><tr><td>52</td><td>15/10/2027</td></tr><tr><td>53</td><td>16/11/2027</td></tr><tr><td>54</td><td>15/12/2027</td></tr><tr><td>55</td><td>17/01/2028</td></tr><tr><td>56</td><td>15/02/2028</td></tr><tr><td>57</td><td>15/03/2028</td></tr><tr><td>58</td><td>17/04/2028</td></tr><tr><td>59</td><td>15/05/2028</td></tr><tr><td>60</td><td>16/06/2028</td></tr><tr><td>61</td><td>17/07/2028</td></tr><tr><td>62</td><td>15/08/2028</td></tr><tr><td>63</td><td>15/09/2028</td></tr><tr><td>64</td><td>16/10/2028</td></tr><tr><td>65</td><td>16/11/2028</td></tr><tr><td>66</td><td>15/12/2028</td></tr><tr><td>67</td><td>15/01/2029</td></tr><tr><td>68</td><td>15/02/2029</td></tr><tr><td>69</td><td>15/03/2029</td></tr><tr><td>70</td><td>16/04/2029</td></tr><tr><td>71</td><td>15/05/2029</td></tr><tr><td>72</td><td>15/06/2029</td></tr></table>
Resgate Antecipado Facultativo	Nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Devedora poderá a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da data de integralização dos CRI, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo das Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**”). Em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será devido o prêmio de pagamento antecipado equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) multiplicado pelo prazo remanescente da operação e multiplicado pelo Saldo Devedor, a ser pago pela Devedora.
Eventos de Vencimento Antecipado	Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes da Escritura de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI para não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo (“**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos**”): (i) Descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em um Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico para a respectiva obrigação ou, caso este não exista, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento; (ii) Requerimento formulado por qualquer um dos Garantidores e/ou das Afiliadas, de recuperação extrajudicial ou judicial, bem como pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou das Afiliadas, desde que esta Afiliada possua ativo superior a 10% (dez por cento) do ativo da Devedora, ressalvada eventual tutela cautelar ou no caso de pedido de falência, não elidido no prazo legal e/ou integralmente afastado no mesmo prazo, por meio de defesa legalmente aceita; (iii) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência de qualquer um dos Fiadores, exceto se, em quaisquer

		das hipóteses, a Devedora, no prazo de, no máximo, 90 (noventa) dias contados da data de ocorrência de mencionados eventos, apresentar um fiador substituto, e que, dentro de tal prazo, o fiador substituto seja aprovado pelos Titulares do CRI;
	(iv)	Protesto(s) de título(s) ativos contra a Devedora cujo valor unitário ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, após a presente data, salvo se no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do referido protesto, seja demonstrado à Securitizadora que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro, era ilegítimo, foi cancelado ou, ainda, teve sua exigibilidade suspensa por medida judicial cabível;
	(v)	Inadimplemento vigente, a partir da presente data, pela Companhia, de pagamento, nos termos de contrato celebrado com respectivos fornecedores, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao montante total de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, e exceto se a Companhia demonstre à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, que o inadimplemento e/ou a exigibilidade de pagamento estão sendo contestados em boa-fé ou se forem prestadas garantias suficientes em juízo;
	(vi)	Expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, total ou parcial, de qualquer ativo de propriedade ou posse da Companhia que acarrete ou possa acarretar um Efeito Adverso Relevante sendo certo que deverão ser excetuados os casos de contrapartida que venham a ser solicitados pelos poderes públicos no curso natural dos negócios, durante as fases de aprovação ou implantação do projeto;
	(vii)	Redução do limite de crédito junto aos operadores do Projeto Minha Casa, Minha Vida para um montante que não seja suficiente para gerar os direitos creditórios (pró-soluto) em garantia a operação;
	(viii)	Caso a Companhia realize e mantenha vigente mútuo, a partir da presente data, para disponibilização de recursos para o(s) Garantidor(es) e/ou sociedades cujo Controle seja detido pelo(s) Garantidor(es), em valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, exceto nas hipóteses em que (i) tais mútuos sejam referentes ao recebimento pela Companhia de recursos oriundos dos Direitos Creditórios de sua(s) Controlada(s); e/ou (ii) tais mútuos sejam referentes a adiantamento de despesas e/ou investimentos em sociedade(s) Controlada(s) pela Companhia;
	(ix)	Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;
	(x)	Caso qualquer uma das Garantias torne-se inábil ou imprópria para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, exceto se as demais Garantias regularmente constituídas sejam suficientes para assegurar o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas;
	(xi)	Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia (especialmente dos Direitos Creditórios e/ou das Distribuições) de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável, incluindo, sem

		limitação, caso o repasse dos Direitos Creditórios pagos em qualquer conta que não seja a Conta Vinculada Companhia ou a Conta Centralizadora, conforme o caso não ocorra e seja correspondente a um valor individual ou agregado superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, e o respectivo Garantidor CF não realize a transferência de tal valor à Conta Vinculada Companhia ou à Conta Centralizadora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do recebimento indevido;
	(xii)	Expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, total ou parcial, de qualquer ativo objeto de uma Garantia, sendo certo que deverão ser excetuados os casos de contrapartida que venham a ser solicitados pelos poderes públicos no curso natural dos negócios, durante as fases de aprovação ou implantação do projeto;
	(xiii)	Questionamento, por qualquer terceiro, de (a) qualquer Garantia; e/ou (b) qualquer ativo objeto de uma Garantia, que resulte em decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso ou medida judicial com efeito suspensivo que afete a validade, valor, exequibilidade ou formalização da Garantia de forma que as Garantias se tornem insuficientes para a quitação integral das Obrigações Garantidas;
	(xiv)	Caso não ocorra a constituição da(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is) sobre os Imóvel(is) Onerado(s), no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados do seu respectivo protocolo, prorrogáveis por igual período para atendimento de eventuais exigências formuladas pelo(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competentes exceto se o descumprimento do prazo for decorrente de ato superveniente sobre o qual a Devedora se torne impedida de cumprir a obrigação, incluindo, mas não se limitando a, greve do respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
	(xv)	Descumprimento da obrigação de recomposição das Razões de Garantia, nos termos exigidos na Escritura de Emissão, exceto se tal descumprimento for devidamente sanado nos termos e prazos exigidos na Escritura de Emissão;
	(xvi)	Descumprimento de qualquer um dos *covenants* estabelecidos na Cláusula 7.7. da Escritura de Emissão;
	(xvii)	Alteração do estatuto social da Devedora, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendo mínimo obrigatório, se existentes;
	(xviii)	Extinção, liquidação ou dissolução de Afiliadas, caso exista qualquer valor devido pela respectiva Afiliada para a Devedora em valor individual ou agregado superior ou igual a 10% (dez por cento) do ativo total da Devedora;
	(xix)	Constatação, a qualquer tempo, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, de que qualquer declaração prestada nos Documentos da Operação pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor é falsa, inconsistente, incorreta, incompleta, insuficiente ou enganosa;
	(xx)	Não cumprimento dos prazos para prenotação e registro, conforme aplicável, dos Contratos de Garantia, nos termos da Escritura de Emissão e dos respectivos Contratos de Garantia;
	(xxi)	Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, caso aplicáveis, obrigatórias para o regular exercício das atividades pela Devedora, incluindo mas não se limitando a toda e qualquer licença e/ou autorização emitida pela Caixa Econômica

	Federal para atuação com o Programa Minha Casa, Minha Vida (ou outra denominação futura dada ao mesmo programa), conforme aplicável, nos termos da legislação aplicável exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação e desde que, durante esse prazo, não haja a cassação ou a suspensão de referido provimento jurisdicional autorizativo; (xxii) Interrupção integral das atividades da Devedora por um período superior a 5 (cinco) Dias Úteis, por revogação, suspensão ou extinção das renovações das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças (inclusive as ambientais necessárias para o exercício de suas atividades); (xxiii) Interrupção integral das atividades da Devedora por um período superior a 10 (dez) Dias Úteis, em decorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial que implique perda da propriedade ou posse direta dos ativos da Devedora em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) dos ativos de titularidade da Devedora na Data de Emissão; (xxiv) Extinção, resolução ou rescisão de contratos necessários às atividades da Companhia em decorrência do inadimplemento, que representem, a partir desta data, montante, individual ou agregado, superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data e que possam paralisar as atividades da Devedora, exceto caso a Devedora tenha regularizado o referido inadimplemento em até 5 (cinco) Dias Úteis ou esteja comprovadamente em boa fé, contestando o inadimplemento ou a exigibilidade de pagamento; (xxv) Descumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral, a partir desta data, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, exceto se (i) dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de decisão (ou se dentro de eventual prazo legal, o que for menor), a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional concedendo efeito suspensivo sobre a decisão, sendo certo, no entanto, que, se o referido efeito suspensivo deixar de ser aplicável e, ato continuo, a decisão for descumprida, esse descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado ou (ii) forem prestadas garantias suficientes em juízo; (xxvi) Caso, após a Data da Emissão, haja condenação judicial final e irrecorrível, contra a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es), por atos próprios (e não de terceiros), diretamente relacionados à sua atividade e a seus colaboradores (excetuados, portanto, colaboradores de prestadores de serviços e terceiros), por violação da Legislação Socioambiental; (xxvii) Violação pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), bem como pelas respectivas Afiliadas (ou, ainda, contra respectivos administradores, funcionários e representantes) de qualquer dispositivo legal, regulatório ou de autoridade autorreguladora, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicáveis;

	(xxviii) Caso a Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), bem como respectivas Afiliadas não cumpra a legislação ambiental e de segurança do trabalho em vigor, adotando as medidas necessárias, destinadas a coibir e mitigar eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores; (xxix) Caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor realize (ou prometa realizar), por qualquer forma ou meio, a cessão, venda, alienação, disposição, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de cessão, transferência ou disposição (inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, a qualquer terceiro, de (a) suas obrigações assumidas em qualquer dos Documentos da Operação; (b) qualquer Garantia; e/ou (c) qualquer ativo objeto de Garantia, ressalvado o direito sobre a gestão e comercialização dos Direitos Creditórios inadimplidos por prazo superior a 90 (noventa) dias, após liberados, conforme previsto na Cláusula 7.4.3 da Escritura de Emissão, bem como alienação das Participações, exclusivamente na forma admitida na Cláusula 4.1. (xvii) do(s) Contrato(s) de AFP; (xxx) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; (xxxi) Caso a Devedora não obtenha os registros aplicáveis, incluindo o prazo de registro da Alienação Fiduciária, dentro dos prazos estabelecidos nos Documentos da Operação; (xxxii) Questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, bem como por respectivas Afiliadas, de quaisquer Documentos da Operação, sobre a validade e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão ou das Garantias; (xxxiii) Caso não seja comprovada pela Devedora, a quitação ou amortização extraordinária parcial das Dívidas Existentes (incluindo eventuais acréscimos, multas e/ou qualquer valor adicional relacionado às Dívidas Existentes) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Integralização (Debêntures); (xxxiv) Caso não sejam contratados, em até 18 (dezoito) meses contados do início do processo de contrato de abertura de crédito e mútuo (conforme documentação a ser disponibilizada pela Devedora conforme procedimento da instituição financeira contratada), os financiamentos, pelas respectivas sociedades, perante instituição financeira de primeira linha, para financiar os custos e despesas necessários à conclusão das obras do(s) respectivo(s) empreendimentos, cujos Direitos Creditórios sejam objeto de CF; e (xxxv) Descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, de instrumento(s) financeiros, como empréstimos, financiamentos, desconto de duplicatas, contratos de derivativos (incluindo, aqueles envolvidos em operações nos mercados financeiro e/ou de capitais, em que seja parte a Devedora, cujo valor devido e imediatamente exigível de forma individual ou agregada seja igual ou superior ao montante total de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, salvo se forem prestadas garantias suficiente em juízo dentro do prazo aqui previsto, ou que referido descumprimento seja remediado. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos previstos acima, e exclusivamente na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes da Escritura de Emissão, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI (“**Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos**”).

	(i)	Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer obrigação pecuniária prevista em um Documento da Operação, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento;
	(ii)	Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou qualquer do(s) Garantidor(es) das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Emissora e desde que aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI) especialmente convocada para este fim;
	(iii)	Pedido, pela Devedora, a qualquer credor, ou classe de credores, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de pedido de autofalência, pela Devedora;
	(iv)	Transformação da forma societária da Devedora, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei 6.404;
	(v)	Alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei 6.404, exceto (i) mediante prévia e expressa autorização da Securitizadora; (ii) nas hipóteses de extinção ou liquidação de qualquer Garantidor em decorrência da conclusão dos projetos da sociedade; e (iii) na hipótese de transferência do controle acionário para companhias com classificação de rating nacional AA, equivalente ou superior, atribuída pelas agências Standard & Poor's, Fitch Ratings, e/ou pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes na República Federativa do Brasil;
	(vi)	(1) Incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora por quaisquer terceiros; (2) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (3) transferência do controle acionário que resulte na alteração dos controladores finais da Devedora; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos subitens (1) e (2) acima não se aplicam: (a) às reorganizações societárias das quais participe exclusivamente a Devedora e suas controladas, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Devedora em mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido consolidado ou em sua extinção; e (b) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;
	(vii)	Alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, de forma a resultar em alteração da atividade principal da Devedora;
	(viii)	Redução de capital social da Devedora, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto se expressamente aprovado pela Emissora após deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI) especialmente convocada para este fim;
	(ix)	Distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições aos seus acionistas (exceto por eventuais distribuições legalmente obrigatórias), caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação;
	(x)	Caso seja constatada ou declarada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade, total ou parcial, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, de qualquer Documento da Operação e/ou de qualquer obrigação assumida pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação;





(xi) Extinção, liquidação ou dissolução da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, sendo certo, no entanto, que a extinção, liquidação ou dissolução de qualquer Garantidor, exclusivamente como consequência da conclusão do respectivo projeto desenvolvido, não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado; e

(xii) Caso seja comprovado que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação de forma diversa da exigida na Escritura de Emissão.

A Devedora e o(s) Garantidor(es) deverão comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da sua ocorrência, observado, no entanto, que o descumprimento desse dever não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previstos nos Documentos da Operação.

O descumprimento do dever da Devedora e do(s) Garantidor(es) de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI.

Para os fins do presente item:

"Efeito Adverso Relevante": É qualquer efeito adverso relevante na: (i) situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação.

"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro": São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n° 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n° 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n° 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n° 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n° 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n° 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.

"Legislação Socioambiental": As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Companhia atue.

Covenants. A Devedora e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes *covenants* sejam respeitados, sob pena de vencimento antecipado:

(i) A razão entre a "Dívida Líquida Ajustada" e o "Patrimônio Líquido" da Devedora, conforme vier a ser apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e nas verificações subsequentes apuradas anualmente, deverá observar a tabela abaixo:

Ano de Apuração	Indicador
2023	≤ 1,10x
2024 em diante	≤ 1,00x

(ii) A "Liquidez Corrente" da Devedora deverá ser igual ou superior a 1 (um), conforme vier a ser apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora apuradas com base nas informações trimestrais divulgadas pela Devedora;

(iii) Razões de Garantias CF, conforme fórmulas abaixo:

(a) Do momento da 1ªintegralização até o 12°mês (inclusive) ≥ 30% do Risco de Crédito

(b) Do 12° mês (exclusive) até o 24° mês (inclusive) ≥ 35% do Risco de Crédito

(c) Do 24° mês (exclusive) até o 36° mês (inclusive) ≥ 45% do Risco de Crédito

(d) Do 36° mês (exclusive) até o 48° mês (inclusive) ≥ 50% do Risco de Crédito

(e) Do 48° mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures (inclusive) ≥ 120% do Risco de Crédito

(iv) Razões de Garantia AFI, medidas conforme fórmulas abaixo, deverá ser maior ou igual a 120% do Risco de Crédito;

(v) Razões de Garantia AFI (SP), medidas conforme fórmulas abaixo, deverá ser maior ou igual a 100% do Risco de Crédito;

(vi) Não seja constituído Ônus sobre as ações de emissão da Devedora em garantia de outras dívidas e/ou em favor de outros credores;

(vii) Não sejam realizadas Distribuições acima do mínimo legal e estatutário.

A Emissora será responsável por verificar o cumprimento dos *covenants*, sendo certo que a primeira verificação, conforme aplicável a cada *covenant*, ocorrerá com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2023.

A Devedora deverá disponibilizar à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias em relação à Data de Verificação, suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos *Covenants*.

Para os fins exclusivos dos *Covenants*, acima, consideram-se:

"**Dívida Bruta**" significa, com relação a qualquer pessoa, em bases consolidadas, sem duplicação, conforme apresentada nas demonstrações financeiras, a soma dos seguintes itens das demonstrações financeiras consolidadas: empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), debêntures (circulante e não circulante) e CRIs (circulante e não circulante);

"**Dívida Líquida**" significa a Dívida Bruta deduzido de "caixa e equivalente de caixa";

"**Dívida Líquida Ajustada**" significa a Dívida Bruta excluindo as dívidas referente aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deduzido de "caixa e equivalente de caixa". As dívidas referente aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitadas com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada.

"**Patrimônio Líquido**": significa o valor apresentado na rubrica "patrimônio líquido" constante das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, constante das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora;

"**Ativo Circulante**": é representado pelas disponibilidades financeiras e outros bens e direitos que se espera sejam transformados em disponibilidades, vendidos ou usados dentro de um ano ou no decorrer de um ciclo operacional;

"**Passivo Circulante**": são as obrigações conhecidas ou calculáveis e os encargos estimados, inclusive contingências passivas, cujos prazos estabelecidos ou esperados situem se no curso do exercício seguinte à data do levantamento dos balancetes mensais e do balanço patrimonial;

"**Liquidez Corrente**": A razão entre o "Ativo Circulante" e o "Passivo Circulante".

"**Risco de Crédito**": Equivalente ao saldo devedor dos CRI, subtraído dos recursos depositados no Fundo de Juros e no Fundo de Reserva; e





"**Data de Verificação**": O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º (segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre.

As Razões de Garantia AFI, Razões de Garantia AFI (SP) e Razões de Garantia (CF), em conjunto denominadas "Razões de Garantia", deverão ser observadas pela Devedora, a todo tempo, a partir da Data de Emissão e até a quitação integral das Obrigações Garantidas serão calculadas de acordo com as respectivas fórmulas abaixo indicadas:

(1) Razões de Garantia AFI. As razões de garantia serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$Razão\ de\ Garantias\ AFI: \frac{Valor\ dos\ Imóveis}{(Saldo\ Devedor - Disponibilidades)} \geq 120\%$$

Onde:

Valor dos Imóveis: o menor valor entre (i) 70% do valor de mercado apurado em laudo de avaliação emitido por Empresa Especializada; e (ii) valor de venda forçada, conforme último laudo de avaliação apresentado nos termos da Cláusula 6.1.1 do(s) Contrato(s) de AFI .

Disponibilidades: totalidade de recursos financeiros aplicados no Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

(2) Razões de Garantia AFI (SP). As razões de garantia serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$Razões\ de\ Garantias\ AFI\ (SP): \frac{Valor\ dos\ Imóveis\ SP}{(Saldo\ Devedor - Disponibilidades)} \geq 100\%$$

Onde:

Valor dos imóveis localizados no Estado de São Paulo: o menor valor entre (i) 70% do valor de mercado apurado em laudo de avaliação emitido por Empresa Especializada; e (ii) valor de venda forçada referente aos imóveis alienados fiduciariamente e que estão localizados no Estado de São Paulo, conforme último laudo de avaliação apresentado nos termos da Cláusula 6.1.1 do(s) Contrato(s) de AFI .

Disponibilidades: totalidade de recursos financeiros aplicados no Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

(3) Razões de Garantia CF. As razões de garantia serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula, observada, durante todo o prazo da Operação, a cascata prevista acima:

$$Razões\ de\ Garantia\ CF: \frac{Saldo\ de\ Contratos\ Elegíveis}{(Saldo\ Devedor - Disponibilidades)}$$

Onde:

Saldo de Direitos Creditórios Elegíveis: valor financeiro fornecido pelo agente de monitoramento referente ao Saldo de Recebíveis (conforme abaixo definido) de todos os contratos provenientes de venda de imóveis na categoria Contrato Pró Soluto sendo certo que somente serão considerados os contratos cujos clientes não possuam atraso superior a 90 (noventa) dias corridos.

Disponibilidades: totalidade de recursos financeiros aplicados no Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

Saldo Recebíveis: Somatório do valor presente dos contratos Pró Soluto atrelados a operação e a receber pela Devedora e/ou por qualquer do(s) Garantidor(es) CF referente a venda de Unidades. Sendo o valor presente dado pela seguinte formula:

$$Valor\ Presente\ Contratos = \sum \frac{PMTs}{(1+i)^t}$$

	PMTs = valor futuro de todas as parcelas de todos os contratos devidos para a Companhia na modalidade Pró-Soluto e atrelados a operação, sendo certo que serão consideradas somente as parcelas futuras até a data de vencimento do CRI. Para que não paire dúvidas, se o valor futuro envolver a correção monetária, a taxa de desconto i, conforme abaixo definida, deverá levar em consideração a correção monetária. Caso contrário, deve-se considerar somente a taxa de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano. i = taxa de desconto a ser utilizada para o cálculo do Valor Presente Contratos sendo certo que: (a) Caso as PMTs, conforme definido acima, tenham correção monetária, a taxa de desconto i deverá considerar a correção monetária e, portanto, a taxa de desconto final será IPCA + 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano ou seu equivalente mensal. (b) Caso as PMTs, conforme definido acima, não tenham correção monetária, a taxa de desconto i não deverá considerar a correção monetária e, portanto, a taxa de desconto final será de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano ou seu equivalente mensal. t = tempo dos referidos contratos sendo certo que para cada parcela deverá ser utilizado o tempo daquela referida parcela. Para que não paire dúvidas, para uma parcela do mês 1, o t do referido contrato exemplo deverá ser 1. Para um 2°contrato, cuja parcela está no mês 2, o t do referido contrato exemplo deverá ser 2.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados pela Emissora serão utilizados para pagamento de despesas futuras relacionados ao desenvolvimento e realização de obras nos Imóveis Destinatários. **Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 16 e 19 deste Prospecto.**
Garantias e Fiança	Em garantia das Debêntures, serão outorgadas as garantias de Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos, Conta Vinculada Companhia e Conta Integralização. **Para mais informações sobre as Garantias, veja a Seção "*Resumos das Principais Características da Oferta*", na página 1 deste Prospecto.**

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

Não há cessão dos direitos creditórios à Emissora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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

A Oferta conta com apenas um Devedor do valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

Não há nada para descrever sobre critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento.

Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem aplicados de acordo com a Ordem de Pagamento prevista no Termo de Securitização e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

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

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

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

Ainda, a Devedora realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento do título de dívida abaixo especificados:

Data do pagamento	Emissão	Total Parcial
2021	-	R$ 0,00
2022	-	R$ 0,00
2023	CRI I[1], CRI II[2]	R$ 38.288.439
	Red Asset[3] - CCBs	R$ 14.592.070
Total		R$ 52.880.510

[1] Os certificados de recebíveis imobiliários da 39ª (trigésima nona) série da 1ª (primeira) emissão da Travessia Securitizadora S.A., sociedade com sede na Rua Bandeira Paulista, n° 600, Conjunto 44, Sala 01, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o n° 26.609.050/0001-64 ("**Travessia Securitizadora**"), emitidos em 01 de dezembro de 2021.

[2] Os certificados de recebíveis imobiliários da 60ª (sexagésima) série da 1ª (primeira) emissão da Travessia Securitizadora, emitidos em 02 de julho de 2021.

[3] A (i) Cédula de Crédito Bancário n° 020636322 emitida em favor da BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., instituição financeira com sede Avenida Paulista, n° 1765, 1º andar, CEP 01311-200, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n° 34.337.707/0001-00 ("**BMP**"), no valor de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), em 02 de fevereiro de 2023; (ii) Cédula de Crédito Bancário n° 016154372 emitida em favor da BMP, no valor de R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), em 27 de setembro de 2022; (iii) Cédula de Crédito Bancário n° 016967543 emitida em favor da BMP, no valor de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em 18 de outubro de 2022; e (iv) Cédula de Crédito Bancário n° 018600512 emitida em favor da BMP, no valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), em 01 de dezembro de 2022.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários.

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

As hipóteses de resgate e amortização antecipado, bem como o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, estão descritas na Seção "Principais Características da Oferta", a partir da página 1 deste Prospecto.

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

As hipóteses de resgate e amortização antecipado, bem como o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, estão descritas na Seção "Principais Características da Oferta", a partir da página 1 deste Prospecto.

10.10. <u>Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:</u>

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

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

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

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

O Patrimônio Separado é único e indivisível. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

A Emissora, sujeita às disposições da escritura de Emissão e do Termo de Securitização, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

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

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

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer condições da Emissão, 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, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

A ocorrência de qualquer dos itens "i" a "iii" dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo, poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado:

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

(ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(iii) Não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

(iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; e

(v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Não estão inseridos no conceito de insolvência o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores. Ainda, que liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

A Assembleia convocada para os itens "i" a "iii" acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

A Assembleia prevista acima, convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

A Assembleia prevista para os eventos "i" a "iii" acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

A instituição liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata os itens "i" a "iii" acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata os itens "i" a "iii" acima, seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Nas hipóteses dos itens "iv" e "iv" acima, deverão ser observados os dispostos quanto aos quóruns e providencias previstos no Termo de Securitização.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI

c) procedimentos do Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários; e

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação dos recursos líquidos das Debêntures podem ser encontradas na Seção "Destinação de Recursos", a partir da página 16 deste Prospecto.

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

A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n° 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**") foi contratada como agente custodiante para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

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

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Debêntures corresponde ao Valor Total da Emissão.

10.12. Procedimentos de outros prestadores de serviço com relação ao monitoramento dos Contrato(s) Pró Soluto e fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios

Será contratada, às expensas da Companhia, pessoa física ou jurídica para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão dos Relatórios de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à **AXIS Serviços Financeiros Ltda**, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.









11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS GARANTIDORES

Esta seção contém apenas um sumário das informações da Devedora e dos Garantidores, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora, pelos Garantidores e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, *website* da Devedora e da CVM, jornais, entre outras.

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

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

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

Principais Características da Devedora

Devedora:	**Sugoi S.A.**
Data de Constituição	04 de abril de 2011
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade por ações de capital aberto
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Chedid Jafet, n° 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP
Prazo de Duração	Indeterminado

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

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

A Devedora e suas controladas têm como principal atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis, e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia/acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Devedora, pelas controladas ou por outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação em Sociedades em Conta de Participação ("**SCP**") ou Sociedades com Propósito Específico ("**SPE**"), criadas para desenvolvimento dos projetos, como também por meio de parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

A Devedora, constituída em 4 de abril de 2011, sob a forma de sociedade empresária limitada, foi transformada em sociedade por ações de capital fechado em 03 de fevereiro de 2016, tendo como foco principal o segmento da primeira moradia e com gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo benefício do mercado, projetos inteligentes que apostam em segurança conforto inovação e preços acessíveis.

A Devedora conta com uma gestão com mais de 40 anos de experiência no mercado imobiliário e network em diversas capitais brasileiras o que possibilita maior facilidade e captação de oportunidades de negócios diferenciadas no mercado. A Devedora preza por uma governança corporativa e transparente nas relações com mercado, clientes e investidores, promovendo a fiscalização em cada etapa do projeto e monitorando o processo físico e financeiro da construção.

Atualmente, a Devedora está presente nas cidades de São Paulo, Guarulhos, Itapecerica da Serra, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto, Franco da Rocha e Caçapava, todas no Estado de São Paulo e com mais de 14.000 unidades em desenvolvimento e execução. A Devedora, desde o ano de 2013, é avaliada pela área de risco da Caixa Econômica Federal (GERIC), sendo que, atualmente, seu GERIC comporta a produção da totalidade do seu "pipeline" de projetos.

A Devedora possui certificações importantes, como a PBQPH nível A (Programa Brasileiro de Qualidade e produtividade do Habitat) e ISO 9001, as quais a qualificam ainda mais em todo o ciclo do processo executivo de obra, além de atestar a eficácia no processo das atividades da Devedora, que contribuem para uma melhor gestão e controle de custos.

Mais informações podem ser encontradas no item 1 do Formulário de Referência da Devedora.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora.

A Construção civil pode ser impactada por diversos fatores, em conjunto ou isoladamente, incluindo, mas não se limitando aos seguintes: (i) índice de confiança; (ii) nível de emprego; (iii) capacidade de renda; (iv) capacidade de poupança; (v) taxas de juros; (vi) controle da inflação; (vii) financiamento imobiliário; (viii) estoque e oferta de habitações; e (ix) aspectos tributários.

Momento adverso do cenário macroeconômico pode provocar uma queda na demanda, queda da liquidez, bem como excesso de oferta, o que acarretará na redução dos preços praticados de venda, para gerar liquidez, comprometendo as margens e resultado da Devedora.

Mais informações podem ser encontradas no item 4 do Formulário de Referência da Devedora.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pela Devedora e a participação percentual destes em sua receita líquida.

Nos últimos 3 exercícios sociais, as receitas da Devedora decorreram da incorporação e venda de imóveis.

(i) Incorporação Imobiliária

A receita da Devedora resulta principalmente do desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária, bem como das vendas desses projetos para clientes. No setor de incorporação imobiliária, atuamos nos segmentos: (i) residencial; (ii) comercial; e (iii) de loteamentos.

As atividades de incorporação imobiliárias incluem:

• Aquisição de terrenos

• Planejamento e desenvolvimento de projetos;

• Obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais;

• Serviços de construção e gestão;

• Gerenciamento de comercialização e venda dos imóveis;

• Atendimento ao cliente; e

• Gerenciamento de comercialização e venda dos imóveis.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não há contratos de fornecedores relevantes.

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

Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações acerca das Demonstrações Financeiras da Devedora, vide as Demonstrações Financeiras para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, podem ser encontradas no *website* no Anexo X ao presente Prospecto.

Seguem abaixo as demonstrações financeiras:

Ativo	Consolidado (R$)		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ativo Circulante	**126.701.477**	**121.490.018**	**184.873.067**
Ativo não Circulante	**281.947.889**	**285.681.893**	**202.170.880**
Ativo Total	**408.649.366**	**407.171.911**	**387.043.947**

Passivo	Consolidado (R$)		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Passivo Circulante	**90.633.970**	**104.237.177**	**126.164.382**
Passivo não Circulante	**257.035.000**	**245.364.538**	**209.738.049**
Total Passivo Circulante e não Circulante	**347.668.970**	**349.601.715**	**335.902.431**
Patrimônio Líquido	**60.980.396**	**57.570.196**	**51.141.516**
Passivo Total e Patrimônio Líquido	**408.649.366**	**407.171.911**	**387.043.947**

Demonstrações dos Resultados dos Exercícios - DRE	Consolidado (R$)		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Receita Líquida	**164.722.563**	**211.275.530**	**183.465.705**
Custos das Vendas	-111.209.554	-144.592.006	-120.602.113
Lucro Bruto	**53.513.008**	**66.683.524**	**62.863.592**
Despesas Operacionais	-33.113.523	-47.460.486	-34.377.031
Lucro antes do Resultado Financeiro	**20.399.485**	**19.223.037**	**28.486.561**
Resultado Financeiro Líquido	-14.175.130	-9.077.690	-6.470.760
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	**6.224.355**	**10.145.348**	**22.015.800**
Imposto de renda e contribuição social	-3.073.000	-3.808.356	-3.339.276
Lucro líquido do exercício	**3.151.355**	**6.336.992**	**18.676.525**

O Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**"), consta do Anexo XI deste Prospecto Definitivo, bem como pode ser encontrado no *website* indicado na seção "*15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos*", na página 86 deste Prospecto.

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

Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos e crédito de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido, e indicam **(i)** a posição em de Dezembro de 2022, e **(ii)** ajustada para refletir os recursos de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) que a Devedora estima receber em razão das Debêntures por esta emitidos no âmbito da Oferta.

Tabela de Capitalização

Endividamento (R$)		DFP Auditada (i)	Saldo ajustado após captação de recursos [1] [ii]
Tipo	**Instituição financeira**	**31 de dezembro de 2022**	**31 de dezembro de 2022**
Empréstimo	Caixa Econômica Federal	3.500.002	3.500.002
Empréstimo	Caixa Econômica Federal [2]	16.062.575	16.062.575
Empréstimo	Santander	13.579.157	13.579.157
Empréstimo	Banco Daycoval	662.713	662.713
Empréstimo	Banco ABC	5.735.562	5.735.562
Empréstimo	Banco PINE	4.255.427	4.255.427
Empréstimo	Banco Red Asset	20.843.794	6.251.724
Empréstimo	Caixa Econômica Federal	999.780	999.780
Empréstimo	Banco PINE	101.706	101.706
Empréstimo	-	-	10.955.142
CRI I – 39ª Série (Travessia Securitizadora)	Investidores	19.085.511	-
CRI II – 60ª Série (Travessia Securitizadora)	Investidores	30.157.561	-
CRI 41ª Emissão da 1ª e 2ª Série (Opea Securitizadora)	Investidores [1]	-	100.000.000
Total		**114.983.786**	**162.103.786**
Circulante		45.204.248	49.842.151
Não circulante		69.779.537	112.261.635
Patrimônio Líquido		**60.980.796**	**70.804.396**
Total da Capitalização		**175.964.582**	**232.908.183**

(1) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 100.000.000,00 (cem milhões) que a devedora estima receber na Oferta através da subscrição e integralização do CRI por parte de investidores profissionais e/ou qualificados.

(2) Notas: Empréstimos "PJ" - Financiamento SFH. Essa dívida não é considerada para os cálculos dos Covenants.

Futura aquisição do Guarapiranga

Parte dos recursos da captação de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) serão usados para aporte de capital na empresa Residencial Guarapiranga SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.° 24.083.451/0001-06.

Índices Financeiros da Devedora

Os Recursos que a Devedora irá captar com a Oferta apresentarão, na data em que a Devedora estima receber tais recursos, impactos: **(i)** nos índices de liquidez; **(ii)** nos índices de atividade; **(iii)** nos índices de endividamento; e **(iv)** nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, respectivamente; e **(ii)** na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os Recursos no montante de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que a Devedora irá captar com a emissão das Debêntures.

As informações abaixo, referentes à coluna "Índice Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2022, anexadas a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro:

Tabelas

Índices de Liquidez		
Índices de liquidez	**Em 31 de dezembro de 2022 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Ativo circulante	126.701.477	185.440.577
Ativo não circulante	281.947.889	286.925.989
Passivo circulante	90.633.970	101.136.420
Passivo não circulante	257.035.000	300.426.550
Liquidez Geral (1)	**1,18**	**1,18**
Liquidez Corrente (2)	**1,40**	**1,83**
Caixa e Equivalentes de Caixa	19.254.039	33.464.039
Liquidez Imediata (3)	**0,21**	**0,33**

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

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

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 100.000.000,00 (cem milhões) captados na Oferta e utilizados

Índices de Endividamento		
Índices de Endividamento	**Em 31 de dezembro de 2022 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Passivo circulante	90.633.970	101.136.420
Passivo não circulante	257.035.000	300.426.550
Passivo circulante + passivo não circulante	347.668.970	401.562.970
Ativo total	408.649.366	472.366.566
Índice de endividamento geral (1)	**85,1 %**	**85,0 %**
Patrimônio Líquido	60.980.396	70.804.396
Grau de endividamento (2)	**570,1 %**	**567,1 %**
Composição do endividamento (3)	**26,1 %**	**25,2 %**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora, multiplicado por 100. O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora, multiplicado por 100.

(2) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 100.000.000,00 (cem milhões) que a devedora estima receber na Oferta.

Endividamento	Em 31 de dezembro de 2022 (R$)	
	DFP Auditado	Saldo ajustado após captação de recursos
Empréstimos e financiamentos - circulante	33.479.009	29.842.151
Empréstimos e financiamentos - não circulante	32.261.705	32.261.635
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	11.725.129	20.000.000
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	37.517.942	80.000.000
(=) Dívida Bruta	114.983.786	162.103.786
(-) Caixa e equivalentes de caixa	19.254.039	33.464.039
(=) Dívida Líquida	95.729.747	128.639.747
(-) Financiamentos do SFH	16.062.575	16.062.575
Dívida Líquida ajustada [1]	79.667.172	112.577.173

Dívida Líquida Ajustada" significa a Dívida Bruta excluindo as dívidas referente aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) deduzido de "caixa e equivalente de caixa". As dívidas referentes aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitados com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os covenants da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2022 (R$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos (2)
Receita Líquida	164.722.963	208.943.963
Ativo Total	408.649.366	472.366.566
Giro do ativo total [1]	**0,40**	**0,44**

[1] O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2022.

[2] Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 100.000.000,00 (cem milhões) que a devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade				
Índices de Lucratividade	**Índice Efetivo (R$)**			**Índice ajustado após captação de recursos [3]**
	2020	**2021**	**2022**	**2022**
Receita Líquida	183.465.705	211.275.530	164.722.963	208.943.963
Lucro Bruto	62.863.592	66.683.524	53.513.208	63.124.208
Resultado Financeiro	6.470.760	9.077.590	14.175.130	14.955.130
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	22.015.800	10.145.348	6.224.855	11.816.855
Lucro líquido do exercício	18.677.025	6.336.992	3.151.038	7.867.038
Margem Bruta [1]	**34,3%**	**31,6%**	**32,5%**	**30,2%**
Margem Líquida [2]	**10,2%**	**3%**	**1,9%**	**3,8%**

[1] A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da devedora, multiplicado por 100.

[2] A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Devedora, multiplicado por 100.

[3] Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 100.000.000,00 (cem milhões) que a devedora estima receber na Oferta.

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

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações é facultativa e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado no Anexo XI deste Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja o Anexo XI e a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto, na página 86 deste Prospecto.

12.6. Principais Características dos Garantidores

DAHAB Brasil S.A.

A DAHAB Brasil S.A. ("**Dahab**"), sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o n° 67.832.030/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Chedid Jafet 222, 5º andar, conjunto 52, bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.502.931, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

A Dahab tem como atividade principal a construção e Incorporação de empreendimentos imobiliários tendo o seu CNAE o código 41.20-4-00 - Construção de edifícios e como secundário 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários. A Dahab é uma Sociedade Anônima Fechada.

Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.

Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda. ("**Residencial Colina**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 24.108.305/0001-80, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Das Nações Unidas, nº 11.633, 8 andar, Sala D1, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.229.662.853, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial Colina tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Sugoi Residencial I SPE Ltda.

Sugoi Residencial I SPE Ltda. ("**Residencial I**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 27.818.514/0001-05, com sede na cidade de Rio Branco, Estado do Acre, na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Acre ("**JUCEAC**") sob o NIRE 12200187376, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial I tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Sugoi Residencial V SPE Ltda.

Sugoi Residencial V SPE Ltda. ("**Residencial V**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 28.809.123/0001-97, com sede na cidade de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, na Rua Cavalheiro Ângelo, n° 37, Térreo, Centro, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.235.097.429, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial V tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Sugoi Residencial VI SPE Ltda.

Sugoi Residencial VI SPE Ltda. ("**Residencial VI**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 28.764.248/0001-48, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.235.093.580, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial VI tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Sugoi Residencial IX SPE Ltda.

Sugoi Residencial IX SPE Ltda. ("**Residencial IX**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 29.729.219/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida da Nações Unidas, nº 11.633, 8 andar, Sala D14, Chácara Itaim, CEP 045336-085, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.235.182.400, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial IX tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.

Sugoi Residencial XXII SPE Ltda. ("**Residencial XXII**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 33.639.993/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, 5º andar, Conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.235.527.725, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial XXII tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda. ("**Residencial XXVI**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 43.999.092/0001-78, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Conjunto 52, Sala D36, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.238.004.421, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial XXVI tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.

Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda. ("**Residencial XXVIII**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 44.004.276/0001-13, com sede na Avenida Chedid Jafet, n° 222, Bloco C, conjunto 52, sala D38, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.238.007.030, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial XXVIII tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.

Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n° 222, Bloco C, conjunto 52, sala D39, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n° 44.000.600/0001-25, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXIX**")

O Residencial XXIX tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Residencial Bom Retiro SPE Ltda.

Residencial Bom Retiro SPE Ltda. ("**Residencial Bom Retiro**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 24.083.535/0001-31, com sede na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Rua Francisco do Braz Prado, s/n, Parque Bom Retiro, CEP 13140-000, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.229.662.641, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial Bom Retiro tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Residencial Guarapiranga SPE Ltda.

Residencial Guarapiranga SPE Ltda. ("**Residencial Guarapiranga**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 33.105.862/0001-38, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, Sala D24, Vila Olímpia, CEP 04451-065, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.235.478.872, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial Guarapiranga tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.

Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda. ("**Residencial Sports Garden da Amazônia**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 24.183.679/0001-60, com sede na cidade de Rio Branco, Estado do Acre, na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCEAC sob o NIRE 12.200.179.322, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial Sports Gardens da Amazônia tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Residencial Monte Serrat SPE Ltda.

Residencial Monte Serrat SPE Ltda. ("**Residencial Monte Serrat**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 21.075.045/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, 5º andar, Sala D16, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.228.722.020, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial Monte Serrat tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.

Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. ("**Residencial Parque do Carmo**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 24.083.451/0001-06, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 11.633, 8º andar, Sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.229.662.632, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial Parque do Carmo tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Residencial São Mateus SPE Ltda.

Residencial São Mateus SPE Ltda. ("**Residencial São Mateus**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 23.859.672/0001-52, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 11.633, 8º andar, sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.229.616.941, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial São Mateus tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Residencial São José SPE Ltda.

Residencial São José SPE Ltda. ("**Residencial São José**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 27.753.614/0001-09, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Rua Bernardino de Campos, nº 1856, Vila Maceno, CEP 15025-160, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.230.577.180, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Residencial São José tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.

Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda. ("**Varandas Jardim do Lago**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 18.544.889/0001-33, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 11.633, 8º andar, Sala E14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.227.742.850, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda. tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.





Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.

Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda. ("**Varandas Jardim do Lago II**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 27.039.535/0001-22, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida das Amoreiras, nº 3181, Jardim do Lago, CEP 13050-035, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.230.394.841, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Varandas Jardim do Lago II tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.

Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("**Vista Cantareira**"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n° 19.381.073/0001-07, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 11.633, 8º andar, Sala D15, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.228.058.413, presta Garantia, nos termos da Escritura de Emissão.

O Vista Cantareira tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários e com o CNAE 41.10-7-00.





13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que Emissora participa como emissora em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, 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 Emissora vir a contratar o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Emissora.

O Modal e/ou sociedades do seu grupo econômico possuem outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, 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.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto nesta seção, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Modal ou sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade integrante de seu conglomerado financeiro possuem os seguintes relacionamentos com a Devedora e demais sociedades de seu conglomerado financeiro:

A Devedora possui relacionamento com o Coordenador Líder através da contratação pela Devedora dos serviços de (i) Coordenação, Estruturação e Distribuição da oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários ; (ii) Abertura de conta corrente e conta vinculada ; (iii) Operações de Crédito através da Cédula de Crédito Bancário n°2303200004 com saldo contábil de R$56.034.267,94 em 30/04/2023.

Além dos relacionamentos descritos acima, a Devedora e demais sociedades de seu conglomerado financeiro não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro. Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participou de operações relevantes de financiamento, ou reestruturações societárias envolvendo a Devedora e demais sociedades de seu conglomerado financeiro.

A Devedora e/ou e demais sociedades de seu conglomerado financeiro poderão, no futuro, contratar o o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimentos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades. A Devedora poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis, ou permutáveis em ações ordinárias de emissão da Devedora) de emissão da Devedora e/ou eventualmente possuem, diretamente ou por fundos de investimento administrados ou geridos por tais sociedades, valores mobiliários de emissão da, e/ou lastreados em créditos originados pela, Devedora e, sendo que: em todos os casos, consistiram em operações em mercados organizados a preços e condições de mercado. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro poderão: (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Devedora com o fim de realizar arbitragem

entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações ordinárias de emissão da Devedora; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do o Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra e venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do o Coordenador Líder como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como Agente Fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do 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.

Entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação.

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente de Liquidação participa como Agente de Liquidação e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente de Liquidação. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante, Agente Registrador e Escriturador.

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Inexistência de Conflitos.

Na data deste Prospecto, não foram identificados quaisquer vínculos societários, relacionamentos comerciais existentes entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e os prestadores de serviços, ou atuação dos prestadores de serviço na realização da Emissão e da Oferta, que possam caracterizar um conflito de interesses com relação à Emissão e Oferta.

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

Condições do Contrato de Distribuição

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de registro, exclusivamente para Investidores, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Lei nº 6.835, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, nos termos do *Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*, conforme posteriormente alterado pelo *Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.* ("**Contrato de Distribuição**").

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação das seguintes condições precedentes (condições suspensivas, nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("**Condições Precedentes**"):

(a) Negociação, preparação, aprovação e conclusão de toda a documentação necessária pertinente à Emissão e à prestação das Garantias, em forma e substância consideradas satisfatórias ao Coordenador Líder, à Devedora, aos assessores legais e, no que for aplicável, à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, à CVM e à ANBIMA, incluindo, mas não se limitando à celebração e registro perante a Junta Comercial competente, em termos aceitáveis pelo Coordenador Líder;

(b) Devidas aprovações internas do Coordenador Líder, incluindo, sem limitação, aprovações societárias, legais e comitês internos, tais como, comitê de compliance e comitê de crédito, bem como as aprovações dos comitês do Coordenador Líder com base nas condições de mercado vigentes na data de início da Oferta;

(c) Obtenção, pela Devedora, pela Emissora, por suas respectivas Afiliadas (conforme definido abaixo) e demais partes envolvidas (conforme aplicável), de todas e quaisquer aprovações societárias, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades regulamentares, contratuais e/ou legais junto a: (i) órgãos governamentais, não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente da Devedora que seja necessária à realização, efetivação, formalização, liquidação, precificação, boa ordem, conclusão, validade e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos na estrutura da Emissão, da Oferta e dos demais Documentos da Operação;

(d) Fornecimento, pela Devedora, ao Coordenador Líder de: (i) todos os documentos e informações verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, precisas e atuais para atender os requisitos da Emissão, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, consistência, correção, validade, suficiência, precisão, atualidade e completude de tais informações; e (ii) declaração emitida e devidamente assinada pela Devedora, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude, correção, precisão e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos Documentos da Operação e ao procedimento de *due diligence*, bem como a inexistência de qualquer alteração não comunicada a outra Parte e não ocorrência de qualquer alteração ou incongruência adversa e material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder, sendo que este, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Emissão;

(e) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Emissão;

(f) Fornecimento, pelos assessores legais da Oferta, de minuta preliminar da opinião legal sem ressalvas acerca da *due diligence* com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a liquidação financeira da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;

(g) Conclusão do processo de *due diligence* legal e financeira de forma satisfatória ao Coordenador Líder, por meio de uma opinião legal sem ressalvas acerca da *due diligence* pelos assessores legais, bem como do processo de back-up, conforme aplicável, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo e políticas internas do Coordenador Líder, inclusive no que se refere aos procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro, "conheça seu cliente", a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, incluindo os documentos do lastro do CRI;

(h) Instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

(i) Não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(j) Obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3;

(k) Recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Emissão, inclusive aqueles cobrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3;

(l) Cumprimento do compromisso anticorrupção previsto nos Documentos da Operação, bem como a inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro pela Devedora, por sua sociedade controladora ou por qualquer de suas controladas, controladores, coligadas e sociedades sob controle comum, de forma indireta ou direta (em conjunto, "**Afiliadas**"), bem como seus respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, administradores, gestores, funcionários, representantes, prepostos, subcontratados e prestadores de serviço (em conjunto, "**Representantes**"), agindo em seu nome;

(m) Rigoroso cumprimento, pela Devedora, por sua controladora ou por qualquer de suas Afiliadas, das leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social.

(n) Manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora;

(o) Manutenção do setor de atuação da Devedora e/ou da Securitizadora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou possam prejudicar substancialmente a Emissão;

(p) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) de seus controladores e/ou de suas Controladas, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora e/ou de qualquer Afiliada da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora e/ou a inexistência de qualquer alteração não comunicada a outra Parte e;

(q) Não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, ou de qualquer Afiliada da Devedora; (ii) pedido de autofalência pela Devedora ou de qualquer Afiliada da Devedora (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora ou qualquer Afiliada da Devedora não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Devedora ou por qualquer Afiliada da Devedora 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 (v) ingresso pela Devedora ou por qualquer Afiliada da Devedora com requerimento de recuperação judicial;

(r) Inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias, direta ou indiretamente;

(s) Não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora ou por qualquer sociedade cujo controle societário, direto ou indireto, seja detido pela Devedora ("**Controladas**"), necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;

(t) Não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam prejudicar ou aumentar os custos inerentes à realização da Emissão ou a tornem inviável, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;

(u) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora e/ou a qualquer Afiliada da Devedora condição fundamental de funcionamento;

(v) Cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de Período de Silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta e a Emissão na regulamentação emitida pela CVM;

(w) Cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas nos documentos da Emissão, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(x) Ausência de situações adversas no mercado financeiro local e internacional ou nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, que possam afetar significativamente o curso normal e ordinário dos negócios da Devedora e que possam, a critério do Coordenador Líder, tornar a Emissão inviável ou desaconselhável.

Na hipótese de não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes de Distribuição, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder pelas despesas comprovadamente incorridas e comprometidas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, bem como do pagamento da remuneração de descontinuidade. **Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "4. Fatores de Risco", na página 20 deste Prospecto.**

O atendimento das Condições Precedentes será verificado em conjunto pelo Coordenador Líder e pela Emissora.

O cumprimento das Condições Precedentes, bem como de qualquer outra condição para o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder constante nos Documentos da Operação, deverá ser verificado anteriormente ao registro da Oferta perante a CVM, sendo certo que a não ocorrência de quaisquer das referidas condições, sem a renúncia por parte do Coordenador Líder, ensejará a exclusão da Garantia Firme, de modo que este fato será considerado, caso a Oferta já esteja a mercado, conforme definição constante no inciso XIII do art. 2 da Resolução CVM 160, como modificação da Oferta nos termos dos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

Uma vez não verificado o integral cumprimento das Condições Precedentes até a Primeira Data de Integralização, o Contrato de Distribuição poderá ser resilido, observados os termos previstos no artigo 58 e nos §§ 4º e 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, conforme aplicável.

A cópia do Contrato de Distribuição da Oferta estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção "**IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**" na página 88 deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A comissão devida ao Coordenador Líder, as despesas com prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ou pela Devedora, diretamente, conforme o caso, conforme descritos abaixo, indicativamente:

Custos Flat	Recorrência	Valor	Recebedor
Comissionamento de Estruturação	Flat	R$ 2.213.613,72	Modal
Comissionamento de Distribuição	Flat	R$ 2.213.613,72	Modal
Fee de Emissão e Estruturação	Flat	R$ 60.874,38	Opea
Taxa de Administração	Flat	R$ 3.976,64	Opea
Agente Fiduciário	Flat	R$ 17.074,56	OT
Agente Fiduciário Implantação	Flat	R$ 4.553,22	OT
Instituição Custodiante CCI	Flat	R$ 9.561,37	Vórtx

Custos Flat	Recorrência	Valor	Recebedor
Registro Lastro	Flat	R$ 5.975,86	Vórtx
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 26.000,00	B3
Taxa de Registro da CCI	Flat	R$ 1.000,00	B3
Liquidação Financeira	Flat	R$ 214,90	B3
Transação	Flat	R$ 1,00	B3
Custodia CCI	Flat	R$ 1.100,00	B3
ANBIMA - Registro Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.979,00	ANBIMA
ANBIMA - Registro Oferta Pública	Flat	R$ 14.915,00	ANBIMA
Taxa CVM	Flat	R$ 30.000,00	CVM
Carta Conforto	Flat	R$ 716.668,05	BDO
Total		**R$ 4.894.913,97**	

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Anual	R$ 47.719,65	Opea
Agente de Monitoramento (“Servicer”)	Anual	R$ 199.225,24	AXIS Serviços Financeiros Ltda
Agente Fiduciário	Anual	R$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante CCI	Anual	R$ 8.854,45	Vórtx
Custodia CCI	Anual	R$ 13.200,00	B3
Agente de Liquidação e Escriturador	Anual	R$ 6.640,84	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade do Patrimônio Separado	Anual	R$ 1.440,00	VACC
Total Anualizado		**R$ 297.354,74**	





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

Os seguintes documentos são incorporados por referência a este Prospecto:

15.1. Último formulário de referência entregue pela Securitizadora e pela Devedora no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de Referência da Emissora atualizado, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Emissora:** https://www.opeacapital.com/ (neste website, clicar em "Documentos Corporativos" no final da página, depois em "Empresa", clicar em "Opea Securitizadora S/A", em "Tipo", selecionar "CVM", e em seguida selecionar o ano do Formulário de Referência a ser pesquisado).

- **CVM/B3:** https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website, na "Lista de Sistemas" clicar em "Companhias", clicar em "Consulta de Documentos de Companhias", buscar por "Opea Securitizadora S.A.", clicar em OPEA SECURITIZADORA S.A. Nos "Filtros de Pesquisa" (a) selecionar no campo "Categoria", "FRE - Formulário de referência"; e (b) no campo "Data de Entrega", "Período"; e no campo "de", "31/05/2022" até a data da realização da consulta" e, por fim clicar em "consultar" e acessar o arquivo "Ativo" com a data de entrega mais recente).

Formulário de Referência da Devedora atualizado, elaborado nos termos da Resolução CVM 80. Podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Devedora:** https://sugoisa.com.br, neste website clicar em "Investidores". Nesta página, no quadro "Demonstrativos Financeiros", selecionar o ano e então clicar no item "Formulário de Referência".

- **CVM:** https://sistemas.cvm.gov.br/, neste website clicar em "Informações sobre Companhias". Nesta página digitar "Sugoi" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "SUGOI S.A". Nesta página, selecionar no campo "Categoria" o item "FRE - Formulário de Referência", selecionar no campo "Período de Entrega" o campo "Período" para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, no campo "Consultar". No campo "Ações" clicar em "Download" ou "Consulta" da versão mais recente disponível.

- **B3:** http://www.b3.com.br, neste website acessar, na página inicial, na seção "Acesso rápido", clicar em "Empresas Listadas. Nesta página, digitar "Sugoi", CNPJ n° 13.584.310/0001-42 no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "SUGOI S.A" e então selecionar o documento desejado.

15.2. Demonstrações Financeiras da Securitizadora relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Securitizadora:** https://www.opeacapital.com/ (neste website, clicar em "Documentos Corporativos" no final da página, depois em "Empresa", clicar em "Opea Securitizadora S/A", em "Tipo", selecionar "Balanços e DRF", e em seguida selecionar as Demonstrações Financeiras do ano desejado.

- **CVM/B3:** https://sistemas.cvm.gov.br/, neste website clicar em "Informações sobre Companhias". Nesta página digitar "Opea" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "OPEA SECURITIZADORA S.A". Nesta página, selecionar no campo "Categoria" e posteriormente selecionar "ITR - Informações Trimestrais". No campo "Período de Entrega" selecionar o campo "Período" para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, selecionar o ITR a ser consultado e no campo "Ações", clicar em clicar em "Download" ou "Consulta".B3

15.3. Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais de 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, bem como suas respectivas notas explicativas acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes, podendo ser obtido nos endereços indicados abaixo:

- **Devedora:** https://sugoisa.com.br/ri/, neste website clicar em "Demonstrativos Financeiros", em seguida selecionar as Demonstrações Financeiras do ano desejado.

- **CVM:** https://sistemas.cvm.gov.br/, neste website clicar em "Informações sobre Companhias". Nesta página digitar "Sugoi" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "SUGOI S.A". Nesta página, selecionar no campo "Categoria" e posteriormente selecionar "ITR - Informações Trimestrais". No campo "Período de Entrega" selecionar o campo "Período" para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, selecionar o ITR a ser consultado e no campo "Ações", clicar em clicar em "Download" ou "Consulta".

- **B3:** www.b3.com.br, neste website acessar, na página inicial, na seção “Acesso rápido”, clicar em “Empresas Listadas. Nesta página, digitar “Sugoi”, CNPJ n° 13.584.310/0001-42 no campo disponível e clicar em “Buscar”. Em seguida acessar “SUGOI S.A” e então selecionar o documento desejado.

Adicionalmente, foram anexados a este Prospecto os seguintes documentos:

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

A Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora que deliberou a Emissão, conforme Anexo I deste Prospecto.

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

O Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e o Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização, conforme Anexo IV deste Prospecto.

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

A Escritura de Emissão de Debêntures, conforme Anexo V deste Prospecto.





16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS

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

Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com
Website: opeacapital.com

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

Coordenador Líder

BANCO MODAL S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n.°1455,3°andar, Vila Olímpia, CEP 04.543-011, São Paulo, SP
Att.: Fábio Fukuda
Tel.: (21) 3223-7700 / (11) 2106-6737
E-mail: ibdcm@modal.com.br
Website: https://www.modal.com.br/

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

Assessor Legal da Oferta

NFA Advogados

Rua Olimpíadas, n° 134, 9º andar, Vila Olímpia, Paulo CEP 04.551-000, São Paulo, SP
Att.: Carlos Eduardo Peres Ferrari
Telefone: 55 (11) 3047-0777
E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br
Website: https://negraoferrari.com.br/

Assessor Legal da Devedora

TozziniFreire Advogados

R. Borges Lagoa, 1328 - Vila Mariana
CEP 04038-004, São Paulo- SP
At.: Ricardo Stuber
Telefone: (11) 5086-5000
E-mail: rstuber@tozzinifreire.com.br
Website: www.tozzinifreire.com.br

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

Auditor Independente

BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda.

Rua Major Quedinho, 90, 3 andares, Consolação - CEP 01050-030, São Paulo, SP
At.: Julian Clemente
Telefone: +55 11 3848-5880
E-mail: julian.clemente@bdo.com.br
Website: www.bdo.com.br

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

Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, n° 1.052, 13º andar, sala 132, CEP. 04.534-004, São Paulo, SP
At.: Antônio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br
Website: oliveiratrust.com.br

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

Agente de Liquidação

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º Andar Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP
At.: Alcides Fuertes / Fernanda Acunzo Mencarini
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br
Website: vortx.com.br

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

Escriturador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º Andar Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP
At: Alcides Fuertes / Fernanda Acunzo Mencarini
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: spb@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br
Website: vortx.com.br

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

Esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos acima.

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI. Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta podem obter exemplares deste Prospecto nos endereços e nos websites da Emissora e dos Coordenadores indicados na seção acima, bem como nos websites indicados abaixo:

Emissora: https://www.opeacapital.com/ (neste website, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento" e em seguida localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ (neste website, clicar em Ofertas em andamento e em seguida nos documentos da oferta da Sugoi S.A);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Opea Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação do Requerimento" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, em seguida clicar em "Filtrar" e selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado); e

B3: www.b3.com.br (neste website acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "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: 41 - Série: 1, 2”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e clicar em “Buscar”, e na sequência selecionar o documento desejado).

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

A declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor se encontra atualizado consta do **Anexo VI**, consta na página 699 deste Prospecto, para fins do disposto no item artigo 27, inciso i, alínea “c” da Resolução CVM 160.

16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

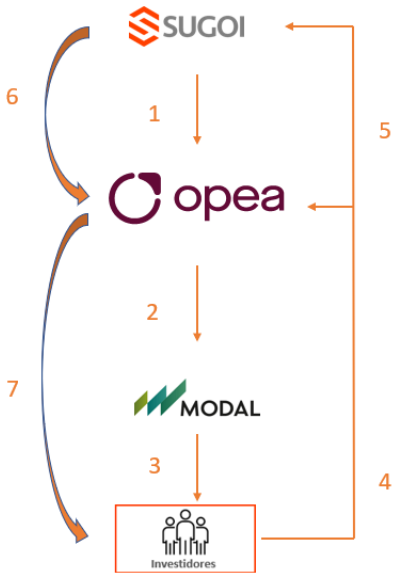
A Emissora prestou declaração de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no **Anexo VII**, página 703 deste Prospecto.





17.1. Fluxograma da Oferta

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI, acompanhado de legenda:



1. A Devedora emite Debêntures em 2 (duas) Séries. As Debêntures são subscritas pela Emissora.

2. A Opea vincula a totalidade dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures à emissão de CRI e faz a emissão dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

3. O Coordenador Líder faz a distribuição dos CRI aos investidores, nos termos da Resolução CVM 160.

4. Os Investidores integralizam os CRI e a Emissora recebe os recursos na conta centralizadora dos CRI.

5. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora faz o desembolso da integralização das Debêntures à Devedora.

6. Pagamento da PMT das Debêntures na Conta Centralizadora.

7. Pagamento da PMT dos CRI aos Investidores.

17.2. Classificação dos CRI

Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I, do *Código de Ofertas Públicas*", em vigor desde 02 de janeiro de 2023 ("**Código ANBIMA**"), e de acordo com as o artigo 4º das "*Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05*", de 6 de maio de 2021, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) "Concentrado", tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; (iii) "Apartamentos ou Casas", uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que são lastreados nas Debêntures, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

17.3. Assembleia de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ("**Assembleia**").

A Assembleia será instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos CRI, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

17.4. Indisponibilidade do IPCA

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial ("**Período de Ausência do IPCA**"), o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI caso a Securitizadora não o faça, deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA, convocar uma assembleia geral de Titulares dos CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a mesma variação produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI acima referida, a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI não será mais realizada e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Devedora, na assembleia geral de Titulares dos CRI convocada para este fim, inclusive no caso de não obtenção de quórum de deliberação e/ou de instalação, ou caso a Taxa Substitutiva venha a acarretar a perda do benefício gerado pelo tratamento tributário do CRI, a totalidade das Debêntures e consequentemente CRIs deverá ser, observado o disposto no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, resgatada antecipadamente, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida Assembleia e, consequentemente, canceladas pela Devedora, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Securitização. Para realização do referido resgate, será utilizada para cálculo do valor devido à Emissora, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado na data do efetivo resgate.

Caso os CRI (Série 1) não sejam resgatados na forma e prazo estabelecidos no Termo de Securitização, inclusive caso tal resgate não seja legalmente possível, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário deverá ser atualizado com base no último IPCA divulgado até que seja possível resgatar as Debêntures (Série 1) e os CRI (Série 1), nos termos legais, por meio de deliberação em nova assembleia geral de Titulares dos CRI a ser convocada.

Caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA mesmo após a determinação da Taxa Substitutiva, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a viger, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, sendo, portanto, dispensada a realização da assembleia geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre este assunto.

17.5. Indisponibilidade da Taxa DI

Caso, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI 2ª Série, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia geral de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia geral de Titulares dos CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Emissora, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração (Série 2) calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração (Série 2), para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.









(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRIMEIRO ADITAMENTO E O SEGUNDO ADITAMENTO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PRIMEIRO ADITAMENTO E O SEGUNDO ADITAMENTO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VIII	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO X	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA
ANEXO XI	FORMULÁRIO DE REFÊNCIA DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: E2419F6B-74D9-46A9-A934-D09254637B1A

JUCESP
19 08
JUCESP PROTOCOLO
2.086.941/22-5

OPEA SECURITIZADORA S.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 27 DE JULHO DE 2022

1. **Hora, Data e Local:** Às 11h do dia 27 de julho 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 Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Mario Lins Estevam de Barros.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre:

(i) a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Companhia até o limite global de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Operações"); e

(ii) 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 às Operações, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados às Operações.

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 emissão das Operações; e

(ii) 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 às Operações, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados às Operações.

JURÍDICO OPEA

DocuSign Envelope ID: E2419F6B-74D9-46A9-A934-D09254637B1A

JUCESP
19 08 22

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.

São Paulo, 27 de julho de 2022.

Mesa:

Flávia Palacios Mendonça Bailune

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Mario Lins Estevam de Barros

Mario Lins Estevam de Barros
Secretário

Conselheiros:

Mario Lins Estevam de Barros

Mario Lins Estevam de Barros
Presidente do Conselho de Administração

Flávia Palacios Mendonça Bailune

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Membro do Conselho de Administração

Mario Lins Estevam de Barros

Aaron Kraig
(p.p. Mario Lins Estevam de Barros)
Membro do Conselho de Administração

JUCESP
19 AGO 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
428.626/22-1
JUCESP

JURÍDICO DPEA

JUCESP
19 08 22

DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: E2419F6B74D946A9A934D09254637B1A
Assunto: Opea Sec - RCA 27.07.22 - Aprovação Global Emissões.pdf
Envelope de origem:
Página do documento: 2
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 5
Iniciais: 0

Estado: Concluído

Autor do envelope:
CEDOC (Opea)
R. Hungria, 1240 - 6º Andar - Conj. 62
Sao Paulo, SP 01455-000
cedoc@opeacapital.com
Endereço IP: 187.2.187.81

Controlo de registos

Estado: Original
02-08-2022 | 16:13

Titular: CEDOC (Opea)
cedoc@opeacapital.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Flávia Palacios Mendonça Bailune flavia.palacios@opeacapital.com diretor Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	Flávia Palacios Mendonça Bailune Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.92.71.98	Enviado: 02-08-2022 | 16:21 Reenviado: 03-08-2022 | 11:47 Reenviado: 05-08-2022 | 10:24 Reenviado: 09-08-2022 | 16:29 Visualizado: 09-08-2022 | 16:47 Assinado: 09-08-2022 | 16:48

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
Aceite: 13-10-2021 | 15:17
ID: 6f9a960f-9be6-4c95-bb23-ab8f809c66c1

Mario Lins Estevam de Barros mb@jaguargrowth.com Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	Mario Lins Estevam de Barros Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 186.204.81.73 Assinado através de dispositivo móvel	Enviado: 02-08-2022 | 16:21 Visualizado: 02-08-2022 | 23:02 Assinado: 02-08-2022 | 23:03

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
Aceite: 02-08-2022 | 23:02
ID: f3768532-e522-4c07-acb1-cabdda6946bb

Eventos de signatário presencial	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega do editor	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega do agente	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Evento de entrega do intermediário	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de cópia	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos relacionados com a testemunha	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de notário	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de resumo de envelope	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/encriptado	02-08-2022 | 16:21

JUCESP
10 08 2

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Entrega certificada	Segurança verificada	02-08-2022 | 23:02
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	02-08-2022 | 23:03
Concluído	Segurança verificada	09-08-2022 | 16:48

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: E83A5747-62A4-44D4-A280-755981186504

JUCESP PROTOCOLO
0.395.865/23-2

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE DEZEMBRO DE 2022

1. HORA, DATA E LOCAL: Às 14:00h do dia 30 de dezembro 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, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. MESA: (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

(i) ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** o resgate de Ações da Companhia, sem a redução do capital social, com a aplicação da reserva de capital da Companhia para a realização do pagamento do valor a ser reembolsado pela Companhia ao acionista, no montante de R$ 13.581.122,32 (treze milhões, quinhentos e oitenta e um mil, cento e vinte e dois reais e trinta e dois centavos); **(ii)** a alteração do estatuto social da Companhia; e **(iii)** a autorização para a administração da Companhia tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

4. DELIBERAÇÕES: Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) Aprovar o resgate de 1.598.800 (um milhão, quinhentos e novena e oito mil e oitocentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia, pelo seu valor patrimonial, totalizando um resgate de R$ 13.581.122,32 (treze milhões, quinhentos e oitenta e um mil, cento e vinte e dois reais e trinta e dois centavos) ao único acionista da Companhia, mediante a entrega de:

> **(a)** 1.302.536 (um milhão, trezentas e duas mil, quinhentas e trinta e seis) quotas da Marú Acquisition Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.610.830/0001-76, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Marú Acquisition Ltda., todas de titularidade da Companhia, totalmente subscritas e integralizadas, pelo valor de R$ 1.302.536,00 (um milhão, trezentos e dois mil,

DocuSign Envelope ID: E83A5747-62A4-44D4-A280-73599F1865D4

DUCESP
01 03 23

quinhentos e trinta e seis reais), conforme os registros contábeis de investimento da Companhia (custo de aquisição e equivalência patrimonial) na Marú Acquisition Ltda.;

(b) 5.220.580 (cinco milhões, duzentas e vinte mil, quinhentas e oitenta mil) quotas da Opea Assessoria de Crédito Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.204.136/0001-98, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Opea Assessoria de Crédito Ltda., todas de titularidade da Companhia, totalmente subscritas e integralizadas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, pelo valor de R$ 8.478.086,54 (oito milhões, quatrocentos e setenta e oito mil e oitenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), conforme os registros contábeis de investimento da Companhia (custo de aquisição e equivalência patrimonial) na Opea Assessoria de Crédito Ltda.; e

(c) 600.000 (seiscentas mil) quotas da Opea Gestora de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.196.900/0001-01, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Opea Gestora de Recursos Ltda., todas de titularidade da Companhia, totalmente subscritas e integralizadas, pelo valor de R$ 3.530.499,24 (três milhões, quinhentos e trinta mil e quatrocentos e noventa e nove reais e vinte e quatro centavos), conforme os registros contábeis de investimento da Companhia (custo de aquisição e equivalência patrimonial) na Opea Gestora de Recursos Ltda.

(ii) Consignar que, em razão de a Companhia possuir apenas um acionista, restou desnecessário conduzir o sorteio previsto no Art. 44, §4º da Lei das S.A.;

(iii) Consignar que a entrega dos ativos em pagamento do resgate ora aprovado foi realizada a valor patrimonial;

(iv) Aprovar a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir a alteração acima, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais."

(v) Aprovar a consolidação do Estatuto Social nos termos do **Anexo I** da presente ata.

DocuSign Envelope ID: E83A5747-62A4-44D4-A280-73599F1855D4

JUCESP
01 03 23

(vi) Autorizar a administração da Companhia a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas, sendo certo que a redução de capital da Companhia só se tornará efetiva após, cumulativamente, (a) publicação da presente ata e (b) decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de publicação desta ata, sem que tenha sido apresentada, pelos credores quirografários, oposição a essa deliberação, ou, se tiver havido oposição, mediante a prova do pagamento e/ou depósito judicial dos valores devidos a tais credores, conforme estabelecido no artigo 174, §2º, da Lei das S.A.

5. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 30 de dezembro de 2022.

(assinaturas na página seguinte)
(restante da página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: E83A5747-62A4-44D4-A280-73599F1865D4

JUCESP
01 03 23

(página de assinaturas da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 30 de dezembro de 2022)

Mesa:

DocuSigned by:
Flávia Palacios Mendonça Bailune
4702D8B7330C4EB...

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

DocuSigned by:
Eduardo Trajber Waisbich
BB95BDE46682451...

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

DocuSigned by:
Flávia Palacios Mendonça Bailune
4702D8B7330C4EB...

Por: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Eduardo Trajber Waisbich
BB95BDE46682451...

Por: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

JUCESP
11
01 MAR 2023
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
89.119/23-0
JUCESP
4
#2537500v6

JUCESP
04.02.23

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE DEZEMBRO DE 2022

Anexo I
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;

JUCESP
01 07 20

(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 totalmente subscrito e integralizado é de R$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único – Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro – Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures 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.

JUCESP
01 03 23

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

JUCESP
11.107/22

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.

JUCESP
01 03 23

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

JUCESP
01 02 23

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

JUCESP
01 02 23

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 do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com

JUCESP
01 02 23

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

JUCESP
01.03.23

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

JUCESP
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.

***

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
06 06 22

JUCESP PROTOCOLO
0.629.573/22-0

SUGOI S/A
CNPJ/ME 13.584.310/0001-42
NIRE 35.300.489.276
("**COMPANHIA**")

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 27 DE MAIO DE 2022

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 27 dias do mês de maio de 2022, às 09h00min, na sede social da **COMPANHIA**, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222, 5º andar, Conjunto 52, Bloco C, Bairro Vila Olímpia, CEP 04551-065.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada as formalidades de convocação, conforme disposto no §4º, do artigo 124, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**LSA**"), em vista da totalidade dos acionistas ("**ACIONISTAS**"), titulares da totalidade do capital social da **COMPANHIA**.

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **RONALDO YOSHIO AKAGUI**; e secretariados pelo Sr. **ANDERSON RIBEIRO BERNARDINO.**

4. **ORDEM DO DIA: (i)** ratificar a composição societária da **COMPANHIA**, onde o Sr. **RONALDO YOSHIO AKAGUI** passou a ser detentor de 50% (cinquenta por cento) das ações ordinárias, sem valor nominal, da Companhia, e o Sr. **THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO**, passou a ser detentor de 50% (cinquenta por cento) das ações ordinárias, sem valor nominal, da **COMPANHIA,** conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de dezembro de 2020 da acionista **KIBUTZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.,** em que é aprovado as contas finais e extinção da **COMPANHIA**,; **(ii)** alterar a composição da Diretoria da **COMPANHIA**, e modificar os Artigos 20 e 22 do Estatuto Social que trata da nomeação da Diretoria, suas nomenclaturas e atribuições; e **(iii)** reformar e consolidar o Estatuto Social, a fim de adequá-lo à atual governança corporativa da **COMPANHIA**, bem como renomear e renumerar suas cláusulas, ajustando-as e retificando-as no que cabível.

5. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia, após a discussão das matérias previstas na ordem do dia, os Acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o que segue:

I. Ratificar a extinção da acionista, qual seja, **KIBUTZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, cujo sede era localizada na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Conjunto 52, Vila Olimpia, CEP 04551-065, extinta no CNPJ/ME 21.277.211/0001-46, com seus atos constitutivos, liquidados e baixados registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.496.434, representada por seus Diretores: **RONALDO YOSHIO AKAGUI,** brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 35.227.358-6 e inscrito no CPF/ME sob o nº 294.538.768-95, e **THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO,** brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.523.500-0 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 264.247.198-57, ambos com endereço comercial na na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Conjunto 52, Vila Olimpia, CEP 04551-065, São Paulo/SP, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de dezembro de 2020, onde o Sr. **RONALDO YOSHIO AKAGUI,** brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 35.227.358-6 e inscrito no CPF/ME sob o nº 294.538.768-9, e ao Sr. **THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO** brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.523.500-0 SSP/SP

D4Sign [illegible] Para conferir as assinaturas acesse https://d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente conforme MP nº 2.200-2/01, Art. 10º, §2º.

e inscrito no CPF/ME sob o nº 264.247.198-57, que, a partir deste ato, passam a deter cada um 50% (cinquenta por cento) das ações ordinárias, sem valor nominal, da **COMPANHIA**;

II. Alterar a composição da Diretoria da **COMPANHIA**, a qual passará a ser composta por no mínimo 01 (um) e no máximo 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes no país, todos eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, e modificar os Artigos 20 e 22, que passam a vigorar com a seguinte redação:

> *"**ARTIGO 20.** A **COMPANHIA** terá uma Diretoria composta por no mínimo 01 (um) e no máximo 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes no país, todos eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo: 01 (um) **Diretor Presidente**, 01 (um) **Diretor Financeiro**, 01 (um) **Diretor de Relação com Investidores**, 01 (um) **Diretor de Engenharia**, 01 (um) **Diretor de Incorporação**, sendo permitida a acumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor.*
>
> ***§1º.** A Diretoria somente será eleita mediante o voto afirmativo de membros representando 75% (setenta e cinco por cento) do Conselho de Administração. Quando, em decorrência da observância do percentual referido neste parágrafo, resultar número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior. Caso a maioria simples dos membros aprove a eleição dos Diretores, os votos em contrário deverão ser justificados por escrito.*
>
> ***§2º.** O Diretor Presidente, devidamente eleito nos termos do §1º deste artigo, deverá submeter indicação dos nomes dos demais Diretores para aprovação do Conselho de Administração.*
>
> ***§3º.** As reuniões da Diretoria serão instaladas com a maioria de seus membros e reputar-se-ão válidas as deliberações tomadas pela maioria dos votos, sendo aceito votos escritos antecipados, para efeito de quórum e deliberação.*
>
> ***§4º.** Ocorrendo vacância de cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo Diretor ou designar o substituto, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos, observado o disposto em **ACORDO DE ACIONISTAS**.*
>
> ***§5º.** As reuniões de Diretoria ocorrerão sempre que necessário, e poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião de Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-simile ou correio eletrônico digitalmente certificado, ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.*
>
> ***§6º.** As atas das reuniões de Diretoria e suas deliberações deverão ser lavradas no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, arquivadas no registro público de empresas mercantis. A presença da maioria dos Diretores constitui quórum para a instalação das reuniões.*
>
> *(...)*

D4Sign [illegible] Para conferir as assinaturas acesse https://d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
06 06 22

ARTIGO 22. *A* **COMPANHIA** *será sempre representada pela assinatura de:*

I. *1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador;*

II. *2 (Dois) Diretores em conjunto;*

III. *2 (Dois) procuradores em conjunto.*

IV. *qualquer Diretor ou procurador, isoladamente, na* ***(a)*** *assinatura de correspondência que não crie obrigações financeiras ou de ordem pecuniária e não importe em renúncia a direitos para a* **COMPANHIA**; ***(b)*** *representação da* **COMPANHIA** *em juízo, exceto para a prática de atos que importem outorga de procuração a advogados, renúncia a direitos ou assunção de obrigações;* ***(c)*** *emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;* ***(d)*** *prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive perante repartições públicas, sociedades de economia mista, Juntas Comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, Secretaria da Receita Federal, FGTS e seus bancos arrecadadores, que não crie obrigações financeiras ou de ordem pecuniária e não importe em renúncia a direitos para a* **COMPANHIA**; *e* ***(e)*** *prática de atos de administração internos, tais como autorizações de mero expediente e assemelhados, neles incluídos aqueles atos que não possuam conteúdo decisório mas tenham como finalidade primordial impulsionar processos administrativos, impedir eventuais vícios ou irregularidades bem como demandar os órgãos da administração pública;*

V. *qualquer procurador, isoladamente, na* ***(a)*** *assinatura de contratos de venda e compra, contratos de abertura de crédito e mutuo (financiamentos em geral), sejam eles para as Pessoa Físicas ou Pessoa Jurídica;* ***(b)*** *representação da* **COMPANHIA** *em Prefeituras Municipais e seus respectivos departamentos e secretarias, ao Governo do Estado de São Paulo e suas respectivas autarquias, secretarias, órgãos e entidades, assinatura de correspondência que não crie obrigações financeiras ou de ordem pecuniária e não importe em renúncia a direitos para a* **COMPANHIA**.

§1º. *As procurações outorgadas pela* **COMPANHIA** *deverão ser assinadas sempre por no mínimo 1 (um) Diretor, por instrumento público ou particular, devendo especificar expressamente os poderes conferidos e, com exceção daquelas referentes a processos ou procedimentos judiciais e/ou administrativos, e aquelas outorgadas para fins de cumprimento de cláusula contratual, mencionadas no §2º abaixo, terão prazo de validade determinado de até 02 (dois) anos.*

§2°. *As procurações ad judicia, para defesa dos interesses da* **COMPANHIA** *em juízo ou em procedimentos administrativos (incluindo sem limitação, procurações com cláusula ad judicia e ad judicia extra), poderão ser outorgadas por prazo indeterminado, sem vedação ao substabelecimento. Aquelas outorgadas para fins de cumprimento de cláusula contratual, poderão ser outorgadas pelo prazo de validade do contrato a que estiverem vinculadas."*

III. Reformar e consolidar o Estatuto Social da **COMPANHIA**, para adequá-lo à sua atual governança corporativa, bem como renomear e renumerar suas cláusulas, ajustando-as e retificando-as no que cabível, na forma do **ANEXO I – ESTATUTO SOCIAL**.

D4Sign [illegible] - Para conferência de assinaturas acesse https://www.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

6. **ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA**: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada por todos os presentes, foi assinada pelos presentes com uso de Certificados Digitais ICP-Brasil, de acordo com os termos do Art. 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 27 de maio de 2022.

Composição da Mesa:

RONALDO YOSHIO AKAGUI
Presidente
Assinado com certificado digital ICP Brasil

ANDERSON RIBEIRO BERNARDINO
Secretário
Assinado com certificado digital ICP Brasil

Acionistas:

THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO
Assinatura certificada ICP Brasil

RONALDO YOSHIO AKAGUI
Assinatura certificada ICP Brasil

JUCESP
06 JUN 2022
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
289.468/22-0
JUCESP

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
06 06 22

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA SUGOI S/A

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

ARTIGO 1º. A **SUGOI S/A** ("**COMPANHIA**") é uma sociedade por ações que se rege pelo presente Estatuto Social e pelas demais disposições legais aplicáveis, em especial pela Lei nº 6404/76, a Lei das Sociedades por Ações ("**LSA**"), conforme alterada.

ARTIGO 2º. A **COMPANHIA** tem sua sede e foro na Avenida Chedid Jafet 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia - CEP 04551-065, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e está inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.584.310/0001-42, podendo abrir filiais, agências ou representações no país ou no exterior, mediante deliberação do Conselho de Administração.

ARTIGO 3º. O prazo de duração da **COMPANHIA** é indeterminado

ARTIGO 4º. A **COMPANHIA** tem por objeto a exploração das seguintes atividades: (i) incorporação imobiliária; (ii) desmembramento e loteamento de terrenos destinados à venda; (iii) locação e a administração de bens próprios; (iv) construção civil em imóveis próprios ou de terceiros; (v) participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL

ARTIGO 5º. O capital social da **COMPANHIA**, totalmente subscrito e integralizado, é de R$1.000.000.00 (um milhão de reais), dividido em 1.000.000 (um milhão) de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

§1º. Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da **COMPANHIA**.

§2º. Na proporção das ações que possuírem, os Acionistas terão direito de preferência para subscrição de novas ações ou de valores mobiliários conversíveis em ações.

§3º. As ações são indivisíveis perante a **COMPANHIA**, a qual não reconhecerá mais de um proprietário para cada ação.

§4º. É vedado à **COMPANHIA** emitir ações preferenciais e partes beneficiárias.

§5º. É vedado aos Acionistas caucionar, ou de qualquer forma empenhar ou onerar suas ações, no todo ou em parte, salvo para garantia de obrigações da própria **COMPANHIA**.

§6º. É vedado aos Acionistas oferecerem à penhora, total ou parcialmente, a sua participação na **COMPANHIA**. Se, no entanto, independentemente de sua vontade, a penhora se efetivar, cumprirá ao Acionista cuja ações foram oneradas, promover seus melhores esforços para, no prazo de 90 (noventa) dias corridos, contados da totalidade da participação penhorada, observado o disposto em acordo de acionistas, se existente e arquivado em sua sede ("**ACORDO DE ACIONISTAS**").

§7º. Somente será levada adiante a transferência de ações da **COMPANHIA** se observadas as disposições pertinentes ao **ACORDO DE ACIONISTAS** da **COMPANHIA**.

D4Sign [illegible]
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

§8º. A **COMPANHIA** poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

§9º. A **COMPANHIA** poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações em favor dos seus administradores e empregados, podendo essa opção ser estendida aos administradores ou empregados das sociedades controladas pela **COMPANHIA**, direta ou indiretamente.

CAPÍTULO III
DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

ARTIGO 6º. A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses subsequentes ao término do exercício social, para os fins previstos na **LSA** e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social e do **ACORDO E ACIONISTAS**, se arquivado em sua sede social.

ARTIGO 7º. A Assembleia Geral terá as seguintes atribuições, além daquelas previstas em Lei:

I. Eleger ou destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração da **COMPANHIA**;

II. Tomar anualmente as contas dos Diretores, e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;

III. Fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;

IV. Atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais desdobramentos e grupamentos de ações;

V. Aprovar plano de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela **COMPANHIA**;

VI. Deliberar sobre transformação, fusão, incorporação, incorporação de ações e cisão da **COMPANHIA**, ou qualquer outra forma de reestruturação da **COMPANHIA**;

VII. Deliberar sobre a dissolução e a liquidação da **COMPANHIA** e eleger e destituir liquidante(s);

VIII. Examinar e aprovar as contas do(s) liquidante(s);

IX. Deliberar sobre o pedido ou a confissão de falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial da **COMPANHIA**, nos termos da legislação aplicável;

X. Aprovar o aumento ou a redução do capital social da **COMPANHIA**;

XI. Deliberar sobre a emissão, para distribuição pública ou privada, de quaisquer valores mobiliários, dentre os quais, novas ações e a emissão de debêntures, conversíveis ou não em ações, de bônus de subscrição, de notas promissórias, de partes beneficiárias,

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

de *warrants*, de opções de compra de ações ou de opções sobre quaisquer outros valores mobiliários de emissão da **COMPANHIA**, bem como obtenção ou cancelamento de registro de **COMPANHIA** aberta;

XII. Aprovar o resgate de ações da **COMPANHIA**, independentemente da classe;

XIII. Deliberar sobre a proposta de destinação do resultado, incluindo eventual retenção dos lucros para constituição de reserva de qualquer natureza, bem como a declaração de dividendos intermediários ou intercalares e deliberação sobre o pagamento de juros sobre capital próprio, nos termos do artigo 204, §2º, da **LSA**, observadas as regras previstas em **ACORDO DE ACIONISTAS**;

XIV. Aprovar quaisquer modificações nos direitos e vantagens das ações existentes da **COMPANHIA**, inclusive da política de dividendos e das regras previstas neste Estatuto Social e em **ACORDO DE ACIONISTAS**;

XV. Aprovar a fixação do limite anual da remuneração dos membros de qualquer órgão da administração da **COMPANHIA**, inclusive benefícios indiretos (*fringe benefits*); e

XVI. Deliberar acerca de qualquer matéria que por lei dê ao Acionista o direito de retirar-se da **COMPANHIA**.

ARTIGO 8º. As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as exceções previstas na **LSA**, neste Estatuto Social e no **ACORDO DE ACIONISTAS**, serão tomadas por maioria absoluta do capital social total votante da **COMPANHIA**.

ARTIGO 9º. A Assembleia Geral da **COMPANHIA** será convocada nos termos do artigo 124 da **LSA**.

§1º. Competirá a qualquer membro do Conselho de Administração, nos termos do artigo 123 da **LSA**, convocar as Assembleias Gerais da **COMPANHIA**.

§2º. A Assembleia Geral será convocada na forma da **LSA**, será presidida por qualquer dos presentes, escolhido por maioria de votos dos Acionistas presentes, e secretariada por quem o presidente escolhido indicar.

ARTIGO 10º. As Assembleias Gerais se instalarão nos termos do artigo 125 da **LSA**.

§1º. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Acionistas.

§2º. Para tomar parte na Assembleia Geral, o Acionista deverá apresentar no dia da realização da respectiva assembleia o documento de identidade, podendo ainda se fazer representar por procurador devidamente constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da **COMPANHIA** ou advogado, na forma prevista no artigo 126 da **LSA**, desde que atendidos os ditames do referido permissivo legal.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 11. A **COMPANHIA** será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, de acordo com as atribuições e poderes conferidos pela legislação aplicável, pelo presente Estatuto

D4Sign | Protocolo 4eee-eeff-9f80 | Assinatura Simples - Para conferir as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Social bem como pelas disposições constantes no **ACORDO DE ACIONISTAS**.

§ 1º. Não poderão exercer cargos nos órgãos da administração da **COMPANHIA** pessoas que tenham ascendentes, descendentes ou colaterais que já sejam membros dos referidos órgãos de administração.

§2º. É vedada à administração da **COMPANHIA** a concessão de empréstimos às partes relacionadas à **COMPANHIA**, excluindo-se desta definição as suas empresas controladas, conforme definição constante do artigo 243, §2º, da **LSA**.

ARTIGO 12. Os membros, efetivos e suplentes, do Conselho de Administração e da Diretoria eleitos tomarão posse mediante a lavratura de termo próprio no livro de atas de reuniões de cada órgão, dispensada a garantia de gestão.

PARÁGRAFO ÚNICO. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria, efetivos e suplentes, deverão permanecer em seus respectivos cargos e no exercício de suas respectivas funções até a investidura de seus sucessores, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral. A investidura será condicionada à prévia assinatura do Termo de Posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 32, deste Estatuto Social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

ARTIGO 13. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria, efetivos e suplentes, receberão a remuneração indicada na proposta de administração, desde que aprovada pela Assembleia Geral. A verba será discriminada de forma global, cabendo ao Conselho de Administração proceder à sua distribuição entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria, efetivos e suplentes.

ARTIGO 14. Por proposição do Conselho de Administração e a critério da Assembleia Geral Ordinária, os administradores da **COMPANHIA** poderão perceber, ainda, uma participação nos lucros da **COMPANHIA** observadas as normas legais pertinentes e o disposto no artigo 28, do presente Estatuto Social.

PARÁGRAFO ÚNICO. Os administradores somente farão jus à participação nos lucros do exercício social em relação ao qual for atribuído aos Acionistas o dividendo obrigatório de que trata o inciso II, do artigo 28, do presente Estatuto Social.

ARTIGO 15. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria responderão nos termos do artigo 158 da **LSA**, individual e solidariamente, pelos atos que praticarem e pelos prejuízos que deles decorram para a **COMPANHIA**.

§1º. A **COMPANHIA** assegurará a defesa em processos judiciais e administrativos aos seus administradores, presentes e passados, além de manter contrato de seguro permanente em favor desses administradores para resguardá-los das responsabilidades por atos decorrentes do exercício do cargo ou função, cobrindo todo o prazo de exercício dos respectivos mandatos.

§2º. A garantia prevista no parágrafo anterior se estende aos membros do Conselho Fiscal, quando instalado.

CAPÍTULO V
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 16. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
06 08 22

(cinco) membros, e até igual número de suplentes, todos pessoas naturais, acionistas ou não, residentes no País ou não, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, que designará o seu Presidente, tendo referidos membros mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Qualquer que seja a data de eleição do membro do Conselho de Administração, o respectivo mandato terminará na data da realização da Assembleia Geral que examinar as contas relativas ao último exercício de sua gestão.

PARÁGRAFO ÚNICO. Conforme disciplinado no §2º, do artigo 146 da **LSA**, a posse de membro eleito ao Conselho de Administração não residente no país, estará condicionada à constituição de representante residente no País, com poderes para receber citação em ações contra ele propostas com base na legislação societária, mediante a outorga de procuração com prazo de validade que deverá estender-se por, no mínimo, 3 (três) anos após o término do prazo de gestão do Conselheiro.

ARTIGO 17. Em caso de vaga de qualquer cargo do Conselho de Administração, será convocada Assembleia Geral para preenchimento do cargo em caráter definitivo, observado o disposto em **ACORDO DE ACIONISTAS**.

§1º. No caso de ausência ou impedimento temporário, o Conselheiro ausente ou impedido temporariamente indicará, dentre os membros do Conselho de Administração, aquele que o representará.

§2º. Nas hipóteses previstas neste artigo, de vaga, ausência ou impedimento temporário, o substituto ou representante agirá, inclusive para o efeito de votação em reunião do Conselho de Administração, por si e pelo substituído ou representado.

§3º. No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito por meio de delegação feita em favor de outro conselheiro, por meio de voto escrito antecipado, por meio de carta, *fac-símile* ou correio eletrônico digitalmente certificado entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

ARTIGO 18. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que necessário, na sede da **COMPANHIA** ou em qualquer outra localidade escolhida, mediante convocação do seu Presidente ou de qualquer Conselheiro. As atas das reuniões serão lavradas em livro próprio.

§1º. As reuniões serão convocadas mediante comunicação, por escrito, expedida com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, devendo constar o local, dia e hora da reunião, bem como, sumariamente, a ordem do dia.

§2º. A convocação prevista no parágrafo anterior será dispensada sempre que estiver presente à reunião a totalidade dos membros em exercício do Conselho de Administração, ou desde que eles manifestem por escrito sua concordância à dispensa daquelas formalidades.

§3º. Para que as reuniões do Conselho de Administração possam se instalar e validamente deliberar, será necessária a presença da maioria de seus membros em exercício, sendo considerado como presente aquele que estiver, na ocasião, representado por seu substituto ou pessoa legalmente nomeada, ou que tiver enviado seu voto por escrito. As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, na sua ausência, pelo membro do Conselho de Administração escolhido pelos demais membros.

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

§4º. As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração deverão expressar seus votos por meio de carta, *fac-simile* ou correio eletrônico digitalmente certificado, ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

§5º. As resoluções do Conselho de Administração serão sempre tomadas por maioria de votos dos membros presentes às reuniões, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em Lei ou neste Estatuto ou em **ACORDO DE ACIONISTAS**, que exijam quórum qualificado de aprovação.

§6º. Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de Reunião do Conselho de Administração da **COMPANHIA** que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

ARTIGO 19. O Conselho de Administração tem função primordial de orientação geral dos negócios, assim como de estabelecimento das diretrizes fundamentais da política geral da **COMPANHIA**, verificação e acompanhamento da sua execução, cumprindo-lhe especialmente:

I. Fixar a orientação geral dos negócios da **COMPANHIA**;

II. Eleger e destituir os Diretores da **COMPANHIA**, fixando-lhes as atribuições que não estejam, especificamente, previstas neste Estatuto Social ou na Lei;

III. Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros, papéis e outros documentos da **COMPANHIA**, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados, ou em vias de celebração e, sobre quaisquer outros atos;

IV. Convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou necessário;

V. Manifestar-se sobre o relatório da administração, as demonstrações financeiras, as contas da Diretoria, a proposta de destinação do resultado do exercício e o parecer dos auditores externos independentes;

VI. Escolher os auditores independentes da **COMPANHIA**, se julgar conveniente a sua contratação pela **COMPANHIA**, e destituí-los;

VII. Apresentar à Assembleia Geral propostas de destinação dos lucros sociais e de alterações estatutárias;

VIII. Aprovar ou alterar o orçamento trimestral e anual, política de gestão de caixa, plano de negócio da **COMPANHIA**, bem como os planos de investimento e de imobilizações da **COMPANHIA**;

IX. Fixar a política geral de salários e demais políticas gerais de pessoal, incluindo, mas não se limitando a quaisquer benefícios, bônus ou outro componente de remuneração ou participação nos resultados da **COMPANHIA**;

X. Aprovar a participação, direta ou indireta, da **COMPANHIA** em operações de cisão, fusão e/ou incorporação, de ações e/ou de sociedades, participação direta ou indireta da **COMPANHIA** em qualquer forma de reorganização societária, no Brasil ou no exterior, ou a participação da **COMPANHIA** em grupo de sociedades;

D4Sign [illegible] - Para conformar as assinaturas acesse [illegible]
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
06 08 22

XI. Aprovar a alienação ou oneração, a qualquer título, de bens e/ou direitos do ativo da **COMPANHIA** e a prestação de quaisquer garantias pela **COMPANHIA**, bem como o aumento, redução, oneração ou alienação de investimentos e participações diretas ou indiretas detidas pela **COMPANHIA** em outras sociedades;

XII. Aprovar a celebração de contratos de qualquer natureza por meio dos quais a **COMPANHIA** assuma obrigações pecuniárias de montante total anual superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais);

XIII. Aprovar os termos e condições de realização de AFAC pelos Acionistas, os critérios a serem observados quando da sua conversão em aumento do capital social da **COMPANHIA**, bem como os termos e as condições dos empréstimos a serem concedidos pelos Acionistas à **COMPANHIA**;

XIV. Aprovar a celebração de negócios e contratos com partes relacionadas;

XV. Aprovar a aquisição de participações societárias em outras sociedades, independentemente do valor da operação;

XVI. Aprovar a concessão ou assunção de dívidas, pela **COMPANHIA**, celebração de empréstimo ou financiamentos com valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais);

XVII. Aprovar plano de outorga de opções de compra à executivos da **COMPANHIA**;

XVIII. Deliberar sobre a instalação, transferência ou extinção de filiais, sucursais, escritórios, agências ou representações da **COMPANHIA** em qualquer ponto do território nacional ou do exterior;

XIX. Deliberar quanto às condições, limites e valores relativos a qualquer constituição de ônus reais e prestação de garantias, inclusive concessão de garantia, aval ou assunção de obrigações em benefício de terceiros, seus acionistas e/ou de suas partes relacionadas;

XX. Deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da **COMPANHIA** para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado;

XXI. Aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

XXII. Deliberar sobre a emissão de novas ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização;

XXIII. Deliberar sobre a emissão de debêntures não conversíveis em ações e autorizar a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, como *bonds*, *notes*, *commercial papers*, e outros, de uso comum no mercado, deliberando ainda sobre as suas condições de emissão e resgate;

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

XXIV. Autorizar a aquisição de ações e debêntures emitidas pela **COMPANHIA** para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria para posterior alienação, observadas as normas legais vigentes; e

XXV. Criar e encerrar comitês e/ou grupos de trabalho, definindo, ainda, a sua composição, regimento, remuneração e escopo de trabalho, observado o disposto neste Estatuto Social.

CAPÍTULO VI
DA DIRETORIA

ARTIGO 20. A **COMPANHIA** terá uma Diretoria composta por no mínimo 01 (um) e no máximo 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes no país, todos eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo: 01 (um) **Diretor Presidente**, 01 (um) **Diretor Financeiro**, 01 (um) **Diretor de Relação com Investidores**, 01 (um) **Diretor de Engenharia** e 01 (um) **Diretor de Incorporação**, sendo permitida a acumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor.

§1º. A Diretoria somente será eleita mediante o voto afirmativo de membros representando 75% (setenta e cinco por cento) do Conselho de Administração. Quando, em decorrência da observância do percentual referido neste parágrafo, resultar número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior. Caso a maioria simples dos membros aprove a eleição dos Diretores, os votos em contrário deverão ser justificados por escrito.

§2º. O Diretor Presidente, devidamente eleito nos termos do §1º deste artigo, deverá submeter indicação dos nomes dos demais Diretores para aprovação do Conselho de Administração.

§3º. As reuniões da Diretoria serão instaladas com a maioria de seus membros e reputar-se-ão válidas as deliberações tomadas pela maioria dos votos, sendo aceito votos escritos antecipados, para efeito de quórum e deliberação.

§4º. Ocorrendo vacância de cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo Diretor ou designar o substituto, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos, observado o disposto em **ACORDO DE ACIONISTAS**.

§5º. As reuniões de Diretoria ocorrerão sempre que necessário, e poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião de Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, *fac-simile* ou correio eletrônico digitalmente certificado, ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

§6º. As atas das reuniões de Diretoria e suas deliberações deverão ser lavradas no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, arquivadas no registro público de empresas mercantis. A presença da maioria dos Diretores constitui *quórum* para a instalação das reuniões.

ARTIGO 21. Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja, por lei ou pelo presente Estatuto Social, atribuída a competência à Assembleia Geral e/ou ao Conselho de Administração. Seus poderes incluem, mas não estão limitados a, entre outros, os suficientes para:

I. Zelar pela observância da lei, deste Estatuto Social e do **ACORDO DE ACIONISTAS**;

Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
06 06 22

II. Zelar pelo cumprimento das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, nas reuniões do Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões;

III. Administrar, gerir e superintender os negócios sociais;

IV. Emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários;

V. Confessar, renunciar, transigir, acordar em qualquer direito e obrigação da **COMPANHIA**, desde que pertinentes às suas operações sociais, bem como dar e receber quitação; e

VI. Ressalvadas as atribuições do Conselho de Administração, proceder à aquisição e alienação de bens do ativo permanente e a constituição de subsidiária integral, contrair obrigações com instituições de direito público e privado, inclusive financeiras, desde que pertinentes ao objeto social e ao desenvolvimento normal das operações da **COMPANHIA** e onerar bens móveis e imóveis da **COMPANHIA**, através da constituição ou cessão de ônus reais de garantias, bem como prestar aval ou fiança em operações relacionadas com o objeto social da **COMPANHIA** e em favor de empresas ligadas, controladas e coligadas.

ARTIGO 22. A **COMPANHIA** será sempre representada pela assinatura de:

I. 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador;

II. 2 (Dois) Diretores em conjunto;

III. 2 (Dois) procuradores em conjunto.

IV. qualquer Diretor ou procurador, isoladamente, na **(a)** assinatura de correspondência que não crie obrigações financeiras ou de ordem pecuniária e não importe em renúncia a direitos para a **COMPANHIA**; **(b)** representação da **COMPANHIA** em juízo, exceto para a prática de atos que importem outorga de procuração a advogados, renúncia a direitos ou assunção de obrigações; **(c)** emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART; **(d)** prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive perante repartições públicas, sociedades de economia mista, Juntas Comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, Secretaria da Receita Federal, FGTS e seus bancos arrecadadores, que não crie obrigações financeiras ou de ordem pecuniária e não importe em renúncia a direitos para a **COMPANHIA**; e **(e)** prática de atos de administração internos, tais como autorizações de mero expediente e assemelhados, neles incluídos aqueles atos que não possuam conteúdo decisório mas tenham como finalidade primordial impulsionar processos administrativos, impedir eventuais vícios ou irregularidades bem como demandar os órgãos da administração pública.

V. qualquer procurador, isoladamente, na **(a)** assinatura de contratos de venda e compra, contratos de abertura de crédito e mutuo (financiamentos em geral), sejam eles para as Pessoa Físicas ou Pessoa Jurídica; **(b)** representação da **COMPANHIA** em Prefeituras Municipais e seus respectivos departamentos e secretarias, ao Governo do Estado de São Paulo e suas respectivas autarquias, secretarias, órgãos e entidades, assinatura de correspondência que não crie obrigações financeiras ou de ordem pecuniária e não importe em renúncia a direitos para a **COMPANHIA.**

§1º. As procurações outorgadas pela **COMPANHIA** deverão ser assinadas sempre por no mínimo 1 (um) Diretor, por instrumento público ou particular, devendo especificar expressamente os poderes

D4Sign / 70650174-0fc4-4002-9402-20bb865169f7e - Para conferir as assinaturas acesse https://basico.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

conferidos e, com exceção daquelas referentes a processos ou procedimentos judiciais e/ou administrativos, e aquelas outorgadas para fins de cumprimento de cláusula contratual, mencionadas no §2º abaixo, terão prazo de validade determinado de até 02 (dois) anos.

§2°. As procurações *ad judicia*, para defesa dos interesses da **COMPANHIA** em juízo ou em procedimentos administrativos (incluindo sem limitação, procurações com cláusula *ad judicia* e *ad judicia extra*), poderão ser outorgadas por prazo indeterminado, sem vedação ao substabelecimento. Aquelas outorgadas para fins de cumprimento de cláusula contratual, poderão ser outorgadas pelo prazo de validade do contrato a que estiverem vinculadas.

ARTIGO 23. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à **COMPANHIA**, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO VII
DO ACORDO DE ACIONISTAS

ARTIGO 24. A **COMPANHIA** observará o seu **ACORDO DE ACIONISTA**, se existente e arquivado em sua sede.

PARÁGRAFO ÚNICO. O Presidente da Assembleia ou do órgão de deliberação colegiado da **COMPANHIA** não computará o voto proferido com infração ao **ACORDO DE ACIONISTA**, se existente e arquivado em sua sede.

CAPÍTULO VIII
DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 25. A **COMPANHIA** poderá ter um Conselho Fiscal não permanente, que será instalado quando solicitado por Acionistas, na forma da lei. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, com as atribuições e nos termos previstos em lei.

§1º. Os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, e os respectivos suplentes, serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária para um mandato a encerrar-se na data da Assembleia Geral Ordinária seguinte à assembleia que os elegeu.

§2º. Os Membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, tomarão posse mediante a assinatura do termo respectivo, lavrado em livro próprio. A posse será condicionada à prévia assinatura do Termo de Anuência dos membros do Conselho Fiscal, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 32 deste Estatuto Social.

§3º. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será determinada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o limite mínimo estabelecido no artigo 162, § 3º, da **LSA**.

CAPÍTULO IX
DO EXERCÍCIO SOCIAL, DO BALANÇO E DO LUCRO

ARTIGO 26. O exercício social terá início em 1º de janeiro, e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

D4Sign [illegible]
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ARTIGO 27. Ao fim de cada exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras, observadas as disposições legais vigentes.

ARTIGO 28. Do resultado do exercício serão deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto sobre a renda e para a contribuição social sobre o lucro líquido. O lucro líquido apurado, após as deduções previstas neste artigo ou em lei, será destinado sucessivamente e nesta ordem, observado o disposto em **ACORDO DE ACIONISTAS**:

I. 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que esta atinja o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do capital social;

II. 25% (vinte e cinco por cento) para distribuição aos Acionistas a título de dividendo obrigatório, compensados os dividendos intermediários que tenham sido declarados no curso do exercício e o valor líquido dos juros sobre o capital próprio;

III. O saldo do lucro líquido, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto em **ACORDO DE ACIONISTAS**.

PARÁGRAFO ÚNICO. A **COMPANHIA** poderá, em qualquer periodicidade, levantar balanços intermediários e declarar dividendos à conta de lucros apurados ou de reserva de lucros existentes nesses balanços, observadas as restrições legais aplicáveis e o disposto em **ACORDO DE ACIONISTAS**.

CAPÍTULO X
DA CESSÃO, TRANSFERÊNCIA, ALIENAÇÃO DE AÇÕES

ARTIGO 29. As ações da **COMPANHIA** são indivisíveis e não podem ser cedidas, transferidas ou oneradas e alienadas a qualquer título, inclusive penhoradas ou oferecidas a penhor, sem o expresso consentimento da **COMPANHIA**, aprovada mediante deliberação de votos correspondentes a no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social.

PARÁGRAFO ÚNICO. Observado o quanto disposto no item anterior, o Acionista que desejar alienar suas ações e/ou direitos de subscrição, total ou parcialmente, a qualquer título, para terceiros ou para outro Acionista, deverá observar os procedimentos previstos no **ACORDO DE ACIONISTAS**.

CAPÍTULO X
DA LIQUIDAÇÃO

ARTIGO 30. A **COMPANHIA** entrará em liquidação nos casos previstos em Lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

ARTIGO 31. No caso de liquidação da **COMPANHIA**, depois de pagos ou garantidos os credores, serão apurados os haveres sociais, sendo que o ativo remanescente, se existente, deverá ser distribuído aos Acionistas na mesma proporção do número de ações por eles detidas no capital social da **COMPANHIA**.

CAPÍTULO XI
DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

ARTIGO 32. A **COMPANHIA**, seus Acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento ("**REGULAMENTO DE ARBITRAGEM**"), qualquer

D4Sign [illegible] Para conferência do documento acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, Acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na **LSA**, no Estatuto Social da **COMPANHIA**, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral.

PARÁGRAFO ÚNICO. A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no **REGULAMENTO DE ARBITRAGEM**. O procedimento arbitral terá lugar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 33. O presente Estatuto Social entrará em vigor na data da sua aprovação pela Assembleia Geral.

***

D4Sign [illegible] Para conferir as assinaturas [illegible]
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

2022 05 27 - SSA - AGE - Reforma Estatutária

Código do documento 27d83bd7-4ee4-4e8f-9490-206bb5169f7e

Assinaturas

RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
Certificado Digital
ronaldo.akagui@sugoisa.com.br
Assinou

THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO:26424719857
Certificado Digital
thiago.pazinatto@sugoisa.com.br
Assinou

ANDERSON RIBEIRO BERNARDINO:11891542850
Certificado Digital
anderson.bernardino@sugoisa.com.br
Assinou

Eventos do documento

30 May 2022, 10:55:14
Documento 27d83bd7-4ee4-4e8f-9490-206bb5169f7e **criado** por BEATRIZ BERNARDINO AMARAL (7b9e633d-294d-4b45-bcde-ed3d896cbfe8). Email:jur6@sugoisa.com.br. - DATE_ATOM: 2022-05-30T10:55:14-03:00

30 May 2022, 10:56:54
Assinaturas **iniciadas** por BEATRIZ BERNARDINO AMARAL (7b9e633d-294d-4b45-bcde-ed3d896cbfe8). Email: jur6@sugoisa.com.br. - DATE_ATOM: 2022-05-30T10:56:54-03:00

30 May 2022, 11:21:06
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO:26424719857 **Assinou** Email: thiago.pazinatto@sugoisa.com.br. IP: 8.24.181.50 (8.24.181.50.hwccustomers.com porta: 60750). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO:26424719857. - DATE_ATOM: 2022-05-30T11:21:06-03:00

30 May 2022, 11:55:07
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANDERSON RIBEIRO BERNARDINO:11891542850 **Assinou** Email: anderson.bernardino@sugoisa.com.br. IP: 187.11.121.118 (187-11-121-118.dsl.telesp.net.br porta: 21506). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=ANDERSON RIBEIRO BERNARDINO:11891542850. - DATE_ATOM: 2022-05-30T11:55:07-03:00

30 May 2022, 13:11:27
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895 **Assinou**
Email: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br. IP: 187.94.39.191 (187-94-39-191.static.netnew.com.br porta: 36158).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895. - DATE_ATOM: 2022-05-30T13:11:27-03:00

Hash do documento original
(SHA256):ff3d5a3df113be4e76c8f7be22ddfa6918b305cead1f5bd16b6ddb9b1caad5d4
(SHA512):a38a0b70e8c49dd07bfac707a964b9af6e2a24f36e045ebbbba2abc11ab092b8de2d830921703bbb94d2bf02ef53dfceba8ba04bfd48cca08b07fd38611d6470

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRIMEIRO ADITAMENTO
E O SEGUNDO ADITAMENTODO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª E 2ª SÉRIES
DA 41ª EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
COMPANHIA ABERTA
CNPJ N.º 02.773.542/0001-22

CELEBRADO ENTRE

OPEA SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 41ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas ("**Partes**"):

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Opea**"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário ("**Oliveira Trust**").

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.,* celebrado em 24 de maio de 2023 entre as Partes ("**Termo de Securitização**").

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Devedora emitiu as Debêntures, a serem subscritas pela Emissora;

(B) As Debêntures conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;

(C) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(D) A Devedora se obriga a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;

(E) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, e não foram integralizados até a presente data;

(F) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 22.7, itens (i) e (v), do referido instrumento, bem como em razão de exigências feitas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, e tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(G) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.* ("**Aditamento**").

SEÇÃO
CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
OBJETO

1.1. As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, no item "Definições" da Seção "Termos Definidos e Regras de Intepretação", para alterar a definição de "Banco Liquidante" para "Agente de Liquidação", passando a integrar a referida seção com a seguinte redação:

"Agente de Liquidação"	*A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.*

1.2. Ainda, resolvem as Partes, por meio deste Aditamento, alterar a Cláusula 4.3 do Termo de Securitização, a qual, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"4.3. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Qualificados, nos termos da Resolução da CVM 30, sendo que durante o Período Reserva previsto no Cronograma da Oferta disponível no Prospecto, serão apresentados os Pedidos de Reserva, assinados pelos Investidores Qualificados e entregues ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso."*

1.3. Adicionalmente, as Partes resolvem alterar a Cláusula 4.16 do Termo de Securitização, a qual, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"4.16. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Qualificados no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados; e (ii) ao público em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160."*

1.4. Em razão das cláusulas 1.1 a 1.3 acima, a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo todas as alterações previstas acima, consta do Anexo A ao presente instrumento e, em caso de conflito entre os termos alterados acima e os termos da versão consolidada do Termo de Securitização constante do Anexo A, prevalecerão os termos da versão consolidada.

1.5. As Partes desejam alterar o Anexo "Destinação de Recursos" do Termo de Securitização, para substituir a tabela referente ao "Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R$)" que passa a vigorar conforme abaixo e nos termos do Anexo B ao presente

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

Aditamento.

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R$)	
01 a 12 de 2020	*R$ 80.385.187*
01 a 12 de 2021	*R$ 106.432.846*
01 a 12 de 2022	*R$ 82.871.411*
Total	***R$ 269.689.444***

1.6. Por fim, as Partes desejam alterar o Anexo "Despesas da Operação" do Termo de Securitização, para substituir as menções de "Banco Liquidante" por "Agente de Liquidação", bem como substituir a "Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes", que passa a vigorar nos termos do Anexo C ao presente Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA
RATIFICAÇÃO

2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA
ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

3.1. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

3.1.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 31 de maio de 2023.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(seguem página de assinaturas e anexos a seguir)

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

PÁGINA DE ASSINATURAS





OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com





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

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Rafael Casemiro Pinto
Cargo: Procurador
CPF n.º: 112.901.697-80
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

TESTEMUNHAS





Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
CPF n.º: 216.064.508-75
E-mail: eduardo.caires@opeacapital.com

Nome: Lita Santos Molina
CPF n.º: 145.763.327-24
E-mail: lita.molina@modal.com.br

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(Anexo A do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª E 2ª SÉRIES
DA 41ª EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
COMPANHIA ABERTA
CNPJ N.º 02.773.542/0001-22

CELEBRADO ENTRE

OPEA SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Opea**"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário ("**Oliveira Trust**");

SEÇÃO II

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

2. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"Adquirentes"	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto.
"Afiliadas"	A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada e sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"Agente de Liquidação"	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"Agente de Monitoramento"	É a pessoa física ou jurídica, contratada, às expensas da Companhia, para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão dos Relatórios de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à AXIS Serviços Financeiros Ltda., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Agente Fiduciário"	A **Oliveira Trust**.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)" ou "AFI"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações" ou "AFP"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro, do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia"	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação e celebração de todos os Documentos da Operação (bem como para assumir todas as respectivas obrigações ali estipuladas), conforme definidos no Lastro como "Atos Societários".
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
"Aviso ao Mercado"	Significa o aviso a ser disponibilizado nos websites da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Banco Administrador" ou "Caixa Econômica Federal"	A **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001 -04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF, na qualidade de banco administrador da Conta Vinculada Companhia.
"Boletim de Subscrição"	O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra os anexos ao Lastro.
"CCI"	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios" ou "CF"	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de CF.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Companhia" ou "Devedora" ou "Sugoi"	A **Sugoi S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42.
"Condições Precedentes"	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que que a integralização das Debêntures possa ser realizada, na forma do Lastro.
"Conta Vinculada Companhia"	A conta corrente n.º 1695-1, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Conta da Companhia"	A conta corrente n.º 900632-0, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 15747-8, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
"Conta do Fundo de Juros" ou "Conta Integralização"	A conta corrente n.º 3819155-7, agência n.º 0001, do Banco Modal S.A. (banco n.º 746), de titularidade da Companhia.
"Contrato(s) de AFI"	O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.
"Contrato(s) de AFP"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de CF"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF.
"Contrato da Conta Vinculada Companhia"	O *Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT,* a ser celebrado pela Companhia e pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade contratante(s), pelo Banco Administrador, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de credora.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª Emissão de*

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., celebrado pela Companhia e pelo Coordenador Lider, na qualidade de instituição intermediária, conforme posteriormente alterado.
"Contrato de Monitoramento"	O *Contrato de Prestação de Serviços de Análise Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários,* celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Companhia e a Securitizadora.
"Contrato(s) de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; (iv) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas; (v) Contrato(s) de CF; e (vi) Contrato da Conta Vinculada Companhia.
"Contrato(s) Pró-Soluto"	Cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Companhia e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal, e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno) o qual está sendo desenvolvido o empreendimento,

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	eventualmente devidos.
"Controlada(s)"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controlador(as)"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	O **Banco Modal S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro Vl. Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0002-43.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI em Circulação"	Todas os CRI em circulação, excluídas aquelas que a Securitizadora, a Companhia e/ou qualquer Garantidor possua(m) em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de: (i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	(ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor; (iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor.
"CRI (Série 1)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 41ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 2)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 41ª emissão da Securitizadora.
"CRI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1); e (ii) CRI (Série 2).
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"**CVM**"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula 3.1.
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer data em que forem integralizados, parcial ou totalmente, os CRI, pelos Titulares dos CRI.
"Data de Integralização (Debêntures)"	A data em que forem integralizadas totalmente as Debêntures, pela Securitizadora.
"Data de Aniversário"	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última data de pagamento prevista nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Data de Verificação"	O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º (segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre.
"Debêntures"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2).
"Debêntures (Série 1)"	As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Debêntures (Série 2)"	As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Decreto 6.306"	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Decreto 7.487"	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
"Decreto 8.426"	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Decreto-Lei 2.394"	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como "Despesas de Responsabilidade do Patrimônio

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	Separado" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Destinação de Recursos"	A destinação dos recursos captados pela Companhia por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos do "**Anexo – Destinação de Recursos**".
"Dia(s) Útil(eis)"	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento, todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do(s) Contrato(s) Pró Soluto, que compreendem parte do pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força do(s) Contrato(s) Pró Soluto, conforme o caso, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) Contrato(s) Pró Soluto.
"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP, excetuado o mínimo legal.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Dívidas Existentes"	As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no Lastro.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim de Subscrição; (ix) Pedido de Reserva; (x) Aviso ao Mercado; (xi) Anúncio de Início; (xii) Anúncio de Encerramento; (xiii) Prospecto; (xiv) Lâmina; e (xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"Emissão das Debêntures"	A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto no Lastro.
"Empresa de Consultoria e Avaliação ESG"	É a **NINT Natural Intelligence Ltda.**, com sede na Rua Lauro Muller, n.º 116, Sala 3507, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.290 160, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.212.050/0001- 07, ou outra empresa especializada que a substitua, a ser escolhida pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.
"Empresa Especializada"	É a empresa especializada que será contratada para emissão de laudo de avaliação do(s) Imóvel(is), com a finalidade de atualizar o Valor de Venda do(s) Imóvel(is). A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes, ou a substituta que venha a ser definida entre a Companhia e a Securitizadora, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na hipótese de qualquer das sociedades abaixo deixar de prestar tais serviços:

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	(i) **Engebanc Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91; (ii) **CBRE Serviços do Brasil Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.700.801/0001-58; (iii) **Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10; (iv) **Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; ou (v) **RVW Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.008.467/0001-00.
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado assim identificados no Lastro, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate dos CRI.
"Fiador(es)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança . Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Fiador(es)" no Lastro.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Fiança"	A garantia fidejussória constituída no Lastro por cada Fiador, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Companhia e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente a eventuais inadimplências de pagamento de Despesas da Operação por parte da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo de Juros"	O fundo de juros, que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva, que conterá, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo(s)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Reserva.
"Garantia Firme"	A garantia firme prestada pelo Coordenador Líder, nos termos da Cláusula 4.2.1.
"Garantias"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) AFI; (ii) AFP; (iii) CF; (iv) Fundo(s) (v) Conta Vinculada Companhia; e

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	(vi) Conta Integralização.
"Garantidor(es) AFI"	É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidor(es) AFI" no Lastro.
"Garantidor(es) AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) das Participações das respectivas Sociedades, no âmbito da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidor(es) AFP" no Lastro.
"Garantidor(es) CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidor(es) CF" no Lastro.
"Garantidor(es)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, o(s) Garantidor(es) é(são): (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; e (iv) Garantidor(es) CF.
"ICMA"	A *International Capital Market Association.*
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no "**Anexo – Destinação de Recursos**".
"Imóvel(is) Garantia"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI.
"Imóvel(is) Onerado(s)"	Os Imóveis identificados no Lastro que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Após a quitação de cada Dívida Existente e liberação do respectivo Imóvel Onerado, será celebrado o devido Contrato AFI, nos termos Lastro. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia.
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
"Instituição Custodiante" ou	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Escriturador dos CRI"	financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"Instituições Participantes da Oferta"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Coordenador Líder; e (ii) Participantes Especiais.
"Instrução Normativa 1.037"	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
"Instrução Normativa 1.530"	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
"Instrução Normativa 1.585"	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Investidores Profissionais"	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de "investidor profissional" mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
"Investidores Qualificados" ou "Investidores"	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
"Investimentos Permitidos"	São: (i) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs com liquidez diária do Banco Modal S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Banco do Brasil S.A. e/ou de demais bancos desde que o rating local seja AAA pela Fitch, Moody's ou S&P; e/ou (ii) Títulos públicos federais.
"IOF"	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"IRPJ"	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
"ISS"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos na na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Sexta.
"Lâmina"	A lâmina da oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Companhia, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias e Fiança, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"Lastro" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"	O *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional*

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A., celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Fiduciária, na qualidade de debenturista, e pelo(s) Garantidor(es).
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 6.404"	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.101"	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei 13.709"	Lei n º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"MP 2.189-49"	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"MP 983"	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	(iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou qualquer Garantidor se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias e Fiança.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160.
"Oferta a Mercado"	O período da oferta em que podem ser realizados esforços de venda dos CRI, inclusive sendo admitidos pedidos de reserva, e que se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, abrangendo também o Período de Distribuição.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Ônus Vigentes"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e a alienação fiduciária sobre as Participações, constituídas para garantir as obrigações garantidas envolvidas nas Dívidas Existentes.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Operação"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a emissão das Debêntures, a constituição das Garantias, Fiança e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Ordem de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Distribuições e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias ou Fiança devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) Pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) Composição do Fundo de Reserva, se aplicável, nos termos da Cláusula 5.9 do Lastro, respeitado o Valor do Fundo de Reserva; (iv) Recomposição do Fundo de Despesas; (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável; (vi) Pagamento da(s) parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vii) Pagamento de parcela(s) de amortização (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (viii) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda; (ix) Amortização ordinária das Debêntures no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos, se aplicável; (x) Amortização extraordinária compulsória das Debêntures, se aplicável; e (xi) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão liberados à Companhia.
"Parecer"	O parecer de segunda opinião emitido pela Empresa de Consultoria e Avaliação ESG, para avaliar o desempenho social dos projetos desenvolvidos pela Companhia, com base nas diretrizes do "*Social Bond Principles*".

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas do capital social da(s) Sociedade(s) (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) AFP ou Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, conforme o caso) na bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
"Participações Oneradas"	As quotas do capital social das sociedades identificadas no "**Anexo – Participações Oneradas**" que, nesta data, estão vinculadas como uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações.
"Participantes Especiais"	São as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que poderão ser contratadas pelo Coordenador Líder para distribuir os CRI, na qualidade de participantes especiais, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias e Fiança; (iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros e Conta Integralização;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário; e (vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s).
"Pedidos de Reserva"	Os pedidos de reserva, realizados por qualquer Investidor junto ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso, durante a Oferta de Mercado, mediante assinatura do pedido de reserva, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. Neste sentido, será 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.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (CRI), inclusive, e termina na primeira data de pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração, inclusive, e termina na data de pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures.
"Período de Distribuição"	O período da Oferta no qual ocorre a subscrição e integralização dos CRI objeto da Oferta, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e a divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a distribuição de todos os CRI objeto da Oferta e a publicação do Anúncio de Encerramento.
"Período de Reserva"	O período de reserva conforme previsto na Cláusula 4.3.
"Pessoas Vinculadas"	Os Investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM 35: (i) controladores,

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	diretos ou indiretos, ou administradores da Securitizadora, da Devedora, dos Garantidores, das Instituições Participantes da Oferta ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Securitizadora, pela Devedora, pelas Instituições Participantes da Oferta; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, 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) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "iii" a "vi"; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"PIS"	O Programa de Integração Social.
"PMT"	O valor devido aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Aniversário (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento.
"Preço de Integralização"	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI) ou Valor Nominal Unitário atualizado e acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização (CRI) em questão.
"Prêmio de Pagamento Antecipado"	O prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI pela Securitizadora, com recursos oriundos do pagamento, pela Companhia, do referido prêmio em caso de resgate antecipado facultativo das Debêntures, calculado de acordo com as respectivas regras, percentuais e fórmula constantes do Lastro.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Procedimento de *Bookbuilding*"	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, para definir a quantidade de Debêntures alocada em cada Série, no Sistema de Vasos Comunicantes. Após o Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, este instrumento deverá ser aditado para formalizar a alocação das Debêntures em cada Série, nos termos da Cláusula 4.4. abaixo.
"Prospecto Preliminar"	O *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto Definitivo"	O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Prospecto Preliminar; e (ii) Prospecto Definitivo.
"Razões de Garantia AFI"	As razões de garantia relativas às AFI que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia AFI, adotam-se os critérios e a fórmula constantes do Lastro.
"Razões de Garantia AFI (SP)"	As razões de garantia relativas às AFI constituídas sobre os imóveis localizados no Estado de São Paulo, que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia AFI (SP), adotam-se os critérios e a fórmula constantes do Lastro.
"Razões de Garantia CF"	As razões de garantia relativas às CF que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, de acordo com cada período e percentual de razão de garantia elencados abaixo, sendo certo que a Companhia e os respectivos Garantidores não poderão outorgar

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	garantia de cessão fiduciária de recebíveis em favor de terceiros até que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito: (a) Do momento da 1ªintegralização até o 12°mês (inclusive) ≥ 30% do Risco de Crédito; (b) Do 12° mês (exclusive) até o 24° mês (inclusive) ≥ 35% do Risco de Crédito; (c) Do 24° mês (exclusive) até o 36° mês (inclusive) ≥ 45% do Risco de Crédito; (d) Do 36° mês (exclusive) até o 48° mês (inclusive) ≥ 50% do Risco de Crédito; e (e) Do 48° mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures ≥ 120% do Risco de Crédito. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia CF, adotam-se os critérios e a fórmula constantes do Lastro.
"Razões de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Razões de Garantia AFI; (ii) Razões de Garantia AFI (SP); e (iii) Razões de Garantia CF.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas 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 decorrentes da Conta Centralizadora, na forma da Lei 14.430, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluto e Direitos Creditórios e demais informações previstas no Lastro.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

"Remuneração (Série 1)"	A remuneração a que farão jus os CRI (Série 1), calculada nos termos da "**Cláusula – Cálculo da Remuneração**".
"Remuneração (Série 2)"	A remuneração a que farão jus os CRI (Série 1), calculada nos termos da "**Cláusula – Cálculo da Remuneração**"
"Remuneração"	Quando mencionada em conjunto: (i) Remuneração (Série 1); e (ii) Remuneração (Série 2).
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CMN 4.373"	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 27"	A Resolução da CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 35"	A Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 160"	Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Retenções"	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os primeiros recursos da Liberação 1, quais sejam, os montantes necessários para: (i) Pagamento das Despesas Iniciais; e (ii) Constituição do(s) Fundo(s).
"RFB"	A Receita Federal do Brasil.
"RG"	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
"Securitizadora" ou "Emissora" ou "Debenturista"	A **Opea**.
"Sistema de Vasos	Significa o sistema de alocação dos CRI em cada uma das Séries, sendo

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

Comunicantes”	certo que a quantidade de CRI de uma das Séries deverá ser abatida da quantidade de CRI total da Emissão, definindo, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada na outra Série.
“Sociedade(s)”	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento são as pessoas jurídicas identificadas como “Sociedades” no Lastro.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais foram ou serão comercializadas por meio do(s) respectivos Contrato(s) Pró-Soluto, conforme o caso. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato do(s) ou Contrato(s) Pró-Soluto já celebrados e vigentes.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no “**Anexo – Despesas da Operação**”.
“Valor do Fundo de Despesas”	O montante equivalente a R$ 100.000,00 (cem mil reais).
“Valor do Fundo de Juros”	O valor equivalente a R$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor equivalente à soma do valor das 3 (três) PMT imediatamente seguintes.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na “Cláusula – Valor Nominal Unitário”.
“Valor Total da Emissão”	O montante total da Emissão, conforme previsto na Cláusula 2.9 (vii).

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

3. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(iv) Referências a qualquer Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a uma determinado Capítulo ou Cláusula englobam todos as respectivas sub-cláusulas, itens, alíneas e/ou do respectivo Capítulo e/ou Cláusula;

(ix) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(x) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(xi) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;

(xii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;

(xv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xvi) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO III
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;

(B) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento e do Contrato de Distribuição, e serão destinados a Investidores Qualificados; e

(C) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 27 de julho de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

de 19 de agosto de 2022, sob o nº 428.626/22-1 e publicada no jornal "Valor Econômico" na edição de 30 de agosto de 2022.

CLÁUSULA SEGUNDA
OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pelas CCI) aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representado pelas CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Debêntures, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta da Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente instrumento, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;

(iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;

(iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

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

2.6.3. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Companhia obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Companhia, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias e Fiança, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Companhia.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

(i) *Securitizadora e Titular das CCI*. Securitizadora;

(ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Companhia;

(iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. O(s) imóvel(is) identificado(s) no "**Anexo – Destinação de Recursos**";

(iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s)*. O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no "**Anexo – Destinação de Recursos**";

(v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)*. A(s) matrícula(s) identificada(s) no "**Anexo – Destinação de Recursos**";

(vi) *Situação do Registro*. O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s);

(vii) *Valor dos Créditos Imobiliários*. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o disposto no Lastro;

(viii) *Atualização Monetária*. As Debêntures (Série 1) serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada do IPCA. As Debêntures (Série 2) não serão atualizados monetariamente;

(ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários*. Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes a: (i) Debêntures (Série 1): 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 2), observado o disposto no Lastro; e

(x) *Titularidade das Debêntures*. A Securitizadora foi inscrita no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" da Companhia como titular das Debêntures, nos termos do Lastro.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

2.10. Disponibilização de Recursos à Companhia. Os recursos oriundos da integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar a respectiva integralização das Debêntures e liberado à Companhia, por conta e ordem da própria Companhia, nos termos do Lastro.

2.10.1. Os recursos de uma integralização das Debêntures existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Companhia, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções, conforme aplicáveis.

2.10.2. A(s) liberação(ões) dos recursos à Companhia somente será(ão) realizada(s) quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com o Lastro.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no "**Anexo – Destinação de Recursos**" o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Companhia em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

CLÁUSULA TERCEIRA
CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

Característica	CRI (Série 1)
Emissão	41ª
Série	1ª (primeira)
Quantidade de CRI	A quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão.
Valor Global dos CRI	O valor a ser alocado em cada série será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	24 de maio de 2023
Data de Vencimento	19 de junho de 2029
Prazo da Emissão	2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI (Série 1) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização
Atualização Monetária	Os CRI (Série 1) serão atualizados mensalmente, com base na variação do IPCA.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	19 de julho de 2023
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".
Primeiro pagamento de Remuneração	19 de julho de 2023
Garantias dos Créditos Imobiliários	(i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Fundo(s) (vi) Conta Vinculada Companhia; e (vii) Conta Integralização.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei 14.430.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Securitizadora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Companhia; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Companhia à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, 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.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
Fatores de Riscos	Conforme "**Anexo – Fatores de Risco**".
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. **Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Debêntures, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

Característica	CRI (Série 2)
Emissão	41ª
Série	2ª (segunda)
Quantidade de CRI	A quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão
Valor Global dos CRI	O valor a ser alocado em cada série será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	24 de maio de 2023
Data de Vencimento	19 de junho de 2029
Prazo da Emissão	2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 2) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização
Atualização Monetária	Os CRI (Série 2) serão não atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	17 de julho de 2024
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".
Primeiro pagamento de Remuneração	19 de julho de 2023
Garantias dos Créditos Imobiliários	(i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Fundo(s) (vi) Conta Vinculada Companhia; e (vii) Conta Integralização.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei 14.430.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Securitizadora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Companhia; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Companhia à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil,

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

	Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, 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.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
Fatores de Riscos	Conforme "**Anexo – Fatores de Risco**".
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. **Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Debêntures, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. Caracterização como Debêntures Sociais e CRI Sociais. As Debêntures e os CRI, respectivamente, serão caracterizados como "Debêntures Sociais" e "CRI Sociais", com base no parecer emitido por consultoria especializada a ser contratada pela Devedora, globalmente reconhecida como capacitada para avaliar o desempenho socioambiental da Devedora, atestando que as Debêntures e os CRI estão alinhados aos princípios para emissão de títulos sociais - *Social Bond Principles* - emitidos pela ICMA.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

3.2.1. Os CRI serão caracterizados como "CRI social", em decorrência da caracterização das Debêntures como "Debênture social", nos termos da Cláusula 4.27 da Escritura de Emissão de Debêntures, com base em: (i) Parecer a ser emitido, com base nas diretrizes do "*Social Bond Principles*" de junho de 2021; (ii) relatório anual, pela Devedora, durante a vigência da Emissão, dos benefícios sociais auferidos pelas atividades da Devedora, conforme indicadores definidos no Parecer ("**Relatório de Impacto**"); e (iii) marcação nos sistemas da B3 como título social, com base nos requerimentos da B3.

3.2.2. Após o envio do Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, o Parecer e todos os compromissos formais exigidos pela Empresa de Consultoria e Avaliação ESG serão disponibilizados na íntegra na página da rede mundial de computadores da Devedora (https://sugoisa.com.br/), bem como será disponibilizada cópia eletrônica (no formato .PDF) para a Emissora e para o Agente Fiduciário, para que estes disponibilizem aos Investidores.

3.2.3. No prazo de 1 (um) ano a contar da data de emissão do primeiro Parecer, a Empresa de Consultoria e Avaliação ESG atualizará o Parecer, mediante a emissão de um novo parecer, o qual também será disponibilizado pela Devedora, à Emissora e ao Agente Fiduciário, conforme Cláusula 3.2.2 acima, para manutenção da condição de CRI Social.

3.2.4. O não recebimento, pela Emissora e Agente Fiduciário do relatório indicado na Cláusula 3.2.3 acima poderá acarretar na perda da caracterização dos CRI como CRI Social.

3.3. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

CLÁUSULA QUARTA
DISTRIBUIÇÃO E OFERTA

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

(i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e

(ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

4.2. Forma de Distribuição. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Garantia Firme prestada pelo Coordenador Líder será de até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

4.2.2. O exercício pelo Coordenador Líder da Garantia Firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição**.**

4.2.3. A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o procedimento de alocação, existir algum saldo remanescente dos CRI (considerando ambas as séries da Emissão) para que seja atingido o Montante Mínimo, sendo certo que a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, no âmbito do exercício da Garantia Firme, será definida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério**.**

4.2.4. O Coordenador Líder iniciará a Oferta após o cumprimento ou dispensa expressa pelo Coordenador Líder das condições precedentes dispostas no Contrato de Distribuição, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.

4.2.5. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.

4.2.6. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Devedora, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e (iii) que os investidores e os representantes dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto Preliminar, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

4.3. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Qualificados, nos termos da Resolução da CVM 30, sendo que durante o Período Reserva previsto no Cronograma da Oferta disponível no Prospecto, serão apresentados os Pedidos de Reserva, assinados pelos Investidores Qualificados e entregues ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso.

4.3.1. 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

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

4.3.2. As Instituições Participantes da Oferta não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

4.4. Roadshow. Após o protocolo do pedido de registro automático da Oferta, a divulgação do Aviso ao Mercado, e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.

4.4. Coleta de Intenções de Investimento. Nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 65 da Resolução CVM 160, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, a ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com a Devedora e a Securitizadora, sendo que o Procedimento de *Bookbuilding* consistirá na definição da quantidade de CRI alocada em cada Série, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes.

4.5. Procedimento de Colocação. Os Investidores participarão do procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que tais intenções de investimento serão apresentadas na forma de Pedidos de Reserva às Instituições Participantes da Oferta. Os CRI serão destinados aos Investidores nas condições a seguir expostas.

(i) cada um dos Investidores interessados poderá efetuar o Pedido de Reserva perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta consolidarão os Pedidos de Reserva recebidos e no dia do Procedimento de *Bookbuilding* enviarão uma ordem de investimento consolidada para o Coordenador Líder. O Investidor Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva pela respectiva Instituição Participante da Oferta. O Investidor poderá efetuar um ou mais Pedidos de Reserva, junto a apenas uma instituição Participante da Oferta, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;

(ii) caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(iii) serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos do item (i) acima;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, observado o prazo máximo de colocação;

(v) os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, 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, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva; e

(vi) as previsões dos itens acima aplicar-se-ão ao Coordenador Líder, bem como aos demais Participantes Especiais eventualmente contratados no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos deste instrumento, do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais.

4.5.1. 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 quantidade de CRI alocada em cada Série, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta e (iv) se comprometeu e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

4.5.2. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização do Pedido de Reserva, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar, especialmente as informações constantes 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

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

Prospecto Preliminar, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com o respectivo Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro junto ao Coordenador Líder ou Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais, conforme o caso.

4.5.3. Os Investidores participarão do Procedimento de *Bookbuilding* por meio da apresentação dos Pedidos de Reserva ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais.

4.6. Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, por meio do Anúncio de Início.

4.7. Liquidação dos Pedidos de Reserva. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.7.1. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para liquidação da Oferta.

4.7.2. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (exclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

4.8. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, caso verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação dos CRI, pelo Coordenador Líder, junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, de forma que as ordens de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

4.8.1. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a quantidade de CRI alocada em cada Série, e o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

4.9. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomenda à Devedora e à Emissora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21.

4.10. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.9.1. A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada nos mesmos meios utilizados para divulgação da Oferta, conforme disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Retificação**"). Após a publicação do Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes da Oferta somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e das novas condições da Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

4.9.2. Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

4.9.3. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva referentes ao CRI já integralizados.

4.11. Publicidade da Oferta. Após o início da oferta a mercado, é permitido à Securitizadora, ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

disseminação do (i) Prospecto, (ii) da Lâmina, (iii) de material de caráter explicativo e educacional, (iv) de material publicitário, (v) de apresentação a potenciais Investidores; e (vi) de entrevistas na mídia.

4.11.1. As comunicações previstas na Cláusula 4.5., deverão ser consistentes com o conteúdo do Prospecto, bem como observar os critérios de linguagem, qualidade, transparência e equidade nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.12. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão do Coordenador Líder e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.12.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

(i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou

(ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.13. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Pedido de Reserva e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, no ato da subscrição.

4.14. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observada a Garantia Firme.

4.14.1. Nos termos do Artigo 74, da Resolução CVM 160, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, os Investidores poderão, por meio do Pedido de Reserva, condicionar sua adesão a que haja a distribuição:

(a) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sendo que, se caso tal condição não se implemente, as ordens dos Investidores serão canceladas; ou

(b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretenderá receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuída e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI subscritos por tal Investidor.

4.15. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

4.15.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.15.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

4.16. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Qualificados no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados; e (ii) ao público em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

4.17. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

CLÁUSULA QUINTA
INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Pedido de Reserva e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste instrumento, devendo a respectiva Data de Integralização (CRI) constar do respectivo Pedido de Reserva sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

(i) Assinatura e constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, quais sejam, as Debêntures;

(ii) Conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e

(iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

5.2. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.3. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária a todos os investidores.

CLÁUSULA SEXTA
REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado desde a primeira Data de Integralização (CRI), e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos cronogramas nos termos do "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Atualização Monetária. Os CRI (Série 1) serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada do IPCA. Os CRI (Série 2) não serão atualizados monetariamente.

6.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no "**Anexo – Fórmulas**".

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no "**Anexo – Fórmulas**".

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados extraordinariamente (conforme o caso), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários, Direitos Creditórios e Distribuições, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias e da Fiança), observada a Ordem de Pagamentos.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e das Distribuições serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Aniversário.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

6.6.3. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.7. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no "**Anexo – Fórmulas**".

6.8. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**" e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.8.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.9. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI (Série), ocorra a indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Companhia quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

6.9.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Debenturista, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

6.9.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

6.9.3. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Companhia e a Debenturista, a Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração (Série 2) calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração (Série 2), para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

6.10. Indisponibilidade do IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial ("**Período de Ausência do IPCA**"), o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI caso a Securitizadora não o faça, deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA, convocar uma assembleia geral de Titulares dos CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a mesma variação produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.10.1. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI acima referida, a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI não será mais realizada e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora.

6.10.2. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Devedora, na assembleia geral de Titulares dos CRI convocada para este fim, inclusive no caso de não obtenção de quórum de deliberação e/ou de instalação, ou caso a Taxa Substitutiva venha a acarretar a perda do benefício gerado pelo tratamento tributário do CRI, a totalidade das Debêntures e consequentemente CRIs deverá ser, observado o disposto no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, resgatada antecipadamente, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida Assembleia e, consequentemente, canceladas pela Devedora, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento de Remuneração, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Securitização. Para realização do referido resgate, será utilizada para cálculo do valor devido à Emissora, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado na data do efetivo resgate.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

6.10.3. Caso os CRI (Série 1) não sejam resgatados na forma e prazo estabelecidos no Termo de Securitização, inclusive caso tal resgate não seja legalmente possível, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário deverá ser atualizado com base no último IPCA divulgado até que seja possível resgatar as Debêntures (Série 1) e os CRI (Série 1), nos termos legais, por meio de deliberação em nova assembleia geral de Titulares dos CRI a ser convocada.

6.10.4. Caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA mesmo após a determinação da Taxa Substitutiva, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a viger, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, sendo, portanto, dispensada a realização da assembleia geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre este assunto.

CLÁUSULA SÉTIMA
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Companhia constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.2. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.4. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Debêntures serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI não serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.5. Exclusivamente na hipótese de ocorrência de determinados Eventos de Vencimento Antecipado específicos, devidamente identificados no Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes do Lastro, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

7.1.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 será comunicada imediatamente.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Companhia deverá efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures (conforme definido no Lastro), acrescido da Remuneração (calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Aniversário da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), bem como acrescido de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, encargos moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es), de acordo com o Lastro e com os Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

7.2.1. Não obstante a comunicação à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 prevista na Cláusula 7.1.6., para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deverá comunicar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão 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.

CLÁUSULA OITAVA
DESPESAS

8.1. Responsabilidade da Companhia. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Companhia, nos termos do Lastro e deste instrumento, e observado o disposto no "**Anexo – Despesas da Operação**".

8.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos do Patrimônio Separado, das Garantias e Fiança e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Companhia, observado o disposto no "**Anexo – Despesas da Operação**".

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

8.2.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

8.2.3. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos deste instrumento, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

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 da Operação que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste instrumento.

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

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no "**Anexo – Despesas da Operação**" como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Lastro.

8.4. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no "**Anexo – Despesas da Operação**" como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Lastro. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos de CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

(i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;

(ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Companhia ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Lastro;

(iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Lastro;

(iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou

(v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

8.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

8.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

8.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este(s) Titular(es) dos CRI inadimplente(s) tenha(m) direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

CLÁUSULA NONA
ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto no Lastro a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos de qualquer das Garantias e Fiança, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos de Pagamentos.

CLÁUSULA DEZ
GARANTIAS E FIANÇA

10.1. Garantias e Fiança. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias e a Fiança descritas nesta Cláusula, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições das Garantias e Fiança. As regras e disposições aplicáveis às Garantias e à Fiança, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias e à Fiança, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias e Fiança, estão descritas no Lastro e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

10.3. Fiança. O(s) Fiador(es) compareceu(compareceram) ao Lastro para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados no Lastro.

10.4. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) AFI e do Lastro.

10.5. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela(s) AFP, nos termos do(s) Contrato(s) de AFP, do(s) Contrato(s) AFP Condições Suspensivas e do Lastro, sendo que os recursos das Distribuições, se e quando existentes, serão aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

10.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Conta Vinculada Companhia e da Conta do Fundo de Juros. A operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) CF e do Lastro, sendo que os recursos dos Direitos Creditórios serão aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

10.7. Fundo de Despesas. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.8. Fundo de Juros. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Fundo de Juros, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento da remuneração mensal do CRI, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.9. Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Companhia e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.10. Comercialização de Unidades. A Companhia terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas no Lastro e nos demais Documentos da Operação para tanto.

10.11. Gestão dos Direitos Creditórios. Toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Companhia e/ou pelo(s) respectivo(s) Garantidor(es) CF, conforme o caso, observadas as responsabilidades de acompanhamento e monitoramento reservadas ao Agente de Monitoramento, conforme disposto no Lastro.

10.12. Liberação da AFI para Registro de Incorporação. A Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) AFI poderão requerer a liberação da alienação fiduciária de imóvel exclusivamente na hipótese do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia para a realização de obras no(s) Imóveis Garantia,

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

quando aplicável, desde que observadas as condições previstas no Lastro e no(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFI para tanto.

CLÁUSULA ONZE
RAZÕES DE GARANTIA E COVENANTS

11.1. Razões de Garantia AFI e Razões de Garantia AFI (SP). As Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP) deverão ser observadas pela Companhia a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição das Razões de Garantia AFI e das Razões de Garantia AFI (SP) estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.2. Razões de Garantia CF. As Razões de Garantia CF deverão ser observadas pela Companhia a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição das Razões de Garantia CF estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.3. *Covenants*. A Companhia e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar que os *covenants* estipulados no Lastro sejam respeitados, a todo tempo durante o prazo da Operação, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação e de penalidades por descumprimento dos *covenants* estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.4. Relatórios. Nos termos do Lastro, as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluto e Direitos Creditórios e demais informações previstas no Lastro serão realizadas com base no Relatório de Monitoramento, o qual será elaborado com base em diversas informações coletadas e recebidas pelo Agente de Monitoramento.

CLÁUSULA DOZE
PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial e Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

12.3. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

12.3.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.3.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

12.3.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

12.3.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.4. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e na Conta do Fundo e Juros, bem como os recursos existentes do Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora e na Conta do Fundo e Juros, bem como os recursos existentes do Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

12.5. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.5.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários .

12.5.2. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM 60 e observado do disposto neste instrumento.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

12.5.3. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.5.4. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.6. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

(i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;

(iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

(iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias e Fiança.

12.7. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos dos itens "i" a "iii" poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado:

(i) Pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

(iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, bem como não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; e

(v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Companhia, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, bem como não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

12.7.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.7.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Companhia e/ou de Garantidor(es).

12.7.3. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

12.7.4. A Assembleia convocada para os itens “i” a “iii” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.7.5. A Assembleia prevista na Cláusula 12.7.4 acima convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.7.6. A Assembleia prevista para os eventos “i” a “iii” acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.7.7. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.7.8. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata os itens "i" a "iii" da Cláusula 12.7 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata os itens "i" a "iii" da Cláusula 12.7 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

12.8. Nas hipóteses dos itens "iv" e "v" da Cláusula 12.7 acima deverão ser observados os dispostos quanto aos quóruns e providencias previstos neste Termo de Securitização.

12.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

CLÁUSULA TREZE
SECURITIZADORA

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

(iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano;

(iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;

(vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

(vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;

(viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;

(x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;

(xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

(xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;

(xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Companhia;

(xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;

(xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias e Fiança, conforme o caso, vinculados aos CRI;

(xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias e Fiança vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

(xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e

(xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Companhia e do(s) Garantidor(es), conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Companhia (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e

(ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

(x) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e Fiança e da Conta Centralizadora;

(xi) Os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Fiança encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Fiança, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(xiii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xiv) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e

(xv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:

(a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;

(b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e

(c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

13.2.1. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento.

13.2.2. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas, inatuais ou incorretas.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no "Anexo – Despesas da Operação".

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

CLÁUSULA QUATORZE
AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

(i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e Fiança, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;

(x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

(xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias e Fiança, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência das Garantis e exequibilidade das Garantias e da Fiança nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

(xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xiii) Intimar a Companhia a reforçar as Garantias e Fiança, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Companhia ou do(s) Garantidor(es), conforme o caso;

(xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xvi) Calcular, em conjunto com a Securitizadora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;

(xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;

(xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias, à Fiança e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

(xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

14.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(h) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

(x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;

(xi) Verificou a veracidade das informações relativas às Garantias, à Fiança e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias e a constituição e exequibilidade da Fiança, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e o Lastro e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável), de forma que não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias e Fiança, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

(xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

(xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

(xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo "Anexo – Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

14.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

14.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

14.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, pelo Patrimônio Separado, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo "Despesas da Operação", sendo certo que essa a remuneração não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

14.6.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Companhia, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE nº 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.6.2. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

14.6.3. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Companhia. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

(i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;

(ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;

(iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;

(iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;

(v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;

(vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;

(vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE;

(viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Companhia, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e

(x) Custos e despesas relacionadas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

14.6.4. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Companhia ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Companhia.

14.6.5. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Companhia e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6.6. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.6.7. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

CLÁUSULA QUINZE
ASSEMBLEIA

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

(i) A substituição do Agente Fiduciário;

(ii) O vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI;

(iii) A liquidação do Patrimônio Separado;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e

(v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

(i) Pela Securitizadora;

(ii) Pelo Agente Fiduciário; e

(iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

15.3.3. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

(I) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

(II) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital

15.3.4. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos CRI; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

15.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;

(ii) Ao Agente Fiduciário; ou

(iii) À pessoa designada pela CVM.

15.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Companhia, o(s) Garantidor(es) e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10. Deliberações. Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

15.10.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

15.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes 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 e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora 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 Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

CLÁUSULA DEZESSEIS
TÉRMINO

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas verificadas pela Securitizadora, esta se obriga a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida liquidação e do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário após o resgate integral dos CRI, na forma prevista na alínea "(xvii)" da Cláusula 14.3.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Companhia. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Companhia, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na "Cláusula – Quitação".

16.3.1. Sem prejuízo do exposto acima, os recursos eventualmente existentes na Conta do Fundo de Juros a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão (inclusive) serão liberados para a Companhia independentemente de autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, mediante transferência para a Conta da Companhia, caso a Securitizadora constate,

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

cumulativamente, que (i) o Fundo de Reserva já foi integralmente constituído; (ii) não exista necessidade de substituição de Garantias ou Fiança; (iii) não exista necessidade de recomposição das Razões de Garantia; (iv) a Companhia esteja adimplente com suas obrigações previstas nos Documentos da Operação; e (v) não haja nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso.

CLÁUSULA DEZESSETE
FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o "Anexo – Fatores de Risco" exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

CLÁUSULA DEZOITO
TRIBUTAÇÃO

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no "Anexo – Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI", nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZENOVE
PUBLICIDADE

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.opeacapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

(i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e

(ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

19.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

CLÁUSULA VINTE
REGISTRO

20.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, bem como registrado na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, para fins de constituição do regime fiduciário de acordo com o disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CLÁUSULA VINTE E UM
COMUNICAÇÕES

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Opea Securitizadora S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte
CEP 04.534-004, São Paulo, SP
At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de sua mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada nos termos acima.

CLÁUSULA VINTE E DOIS
DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

22.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial aos Contratos de Garantia.

22.3.2. As Garantias e a Fiança serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) Quando decorrer da substituição de Direitos Creditórios pela Securitizadora;

(iii) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

(iv) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI; e

(v) Quando decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias e Fiança;

(vi) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei.

22.7.1. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, as Partes se obrigam a sanar eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, bem como observado eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Companhia e o(s) Garantidor(res) declararam e garantiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei 13.709, conforme o caso, (i) consentiram 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; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 21.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas; e (iv) obtiveram todos os consentimentos e autorizações necessárias para o tratamento e compartilhamento dos dados pessoais dos Adquirentes, em especial o seu compartilhamento com as partes envolvidas na Operação, para as finalidades de cadastro, cobrança, e demais relacionadas ao acompanhamento e adimplemento dos Direitos Creditórios.

22.11. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.12. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

22.13. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

22.15. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

22.15.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS
LEGISLAÇÃO E FORO

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas**.**

***

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(Anexo B do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.)

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Companhia e/ou pelas Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo, exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Companhia por meio da emissão das Debêntures serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de das Despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) identificados na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**").

2. A Companhia declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Companhia.

3. A Companhia deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Companhia permanecerá obrigada a:

3.1. Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e

3.2. Prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização ("**Assembleia (CRI)**").

6. Os seguintes documentos serão utilizados para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: (i) no caso de aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), cópia dos termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

pagamento/transferência da referida aquisição; (ii) no caso de reforma (obra) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) cópia das notas fiscais e comprovantes de pagamento, cópia do cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Companhia, bem como dos atos societários que demonstrem a manutenção das Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**").

7. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do relatório semestral no modelo e prazo constantes do item 16 abaixo ("**Relatório Semestral**") e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Companhia.

8. Caberá à Companhia a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Companhia, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

9. A Companhia será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures, nos termos deste instrumento.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Companhia, hipótese na qual os recursos captados pela Companhia serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Companhia declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Companhia, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Companhia.

11. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Companhia deverá enviar em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópias dos Documentos de Destinação e/ou demais documentos comprobatórios da utilização dos recursos oriundos da Operação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI.

12. O Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is),

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Companhia ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

13. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista neste instrumento.

14. A Companhia se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

15. A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do Valor Estimado de Recursos no Imóvel Destinatário	Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Destinatário Decorrentes de Outras Fontes de Recursos	Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários
MIRAI CAMPINAS JARDIM DO LAGO - CONDOMÍNIO 1	CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO II LTDA - 27.039.535/0001-22	206.898	3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS	EXECUÇÃO DE OBRAS	4,63%	N/A	NÃO
MIRAI CIDADE LÍDER - CONDOMÍNIO 1	SUGOI RESIDENCIAL IX SPE LTDA - 29.729.219.0001-08	188.199	16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	4,80%	N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 01	RESIDENCIAL PARQUE DO CARMO SPE LTDA - 24.083.451.0001-06	312.540	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	8,20%	N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 02		312.541				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 03		312.543				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 04		312.544				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 05		312.545				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO		312.546				N/A	NÃO

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

CARMO - CONDOMÍNIO 06							
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 07		312.547				N/A	NÃO
MIRAI UTINGA ("BALA JUQUINHA")	SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA	122.553	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ	EXECUÇÃO DE OBRAS	50,00%	N/A	NÃO
RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 1	RESIDENCIAL GUARAPIRANGA SPE LTDA - 24.083.451/0001-06	452.770	11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	AQUISIÇÃO DE TERRENOS	26,00%	N/A	NÃO
RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 2		376.659				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 07 - RESIDENCIAL ITARO AKAGUI	RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA - 23.859.672.0001-52	183.008	7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	5,83%	N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 08 - RESIDENCIAL KAZUKO AKAGUI		183.009				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 09 - RESIDENCIAL YOSIO AKAGUI		183.010				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 10 - RESIDENCIAL HIROSHIMA		183.011				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 11 - RESIDENCIAL NAGASAKI		183.012				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 12 - RESIDENCIAL SAKURA		183.013				N/A	NÃO
RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA - MÓDULO 2	SPORTS GARDENS AMAZÔNIA SPE LTDA - 24.183.679.0001-60	11.359	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIO BRANCO	EXECUÇÃO DE OBRAS	0,54%	N/A	NÃO

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R$)

1ºSemestre/23	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25
R$ 100.000.000,00	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R$)	
01 a 12 de 2020	R$ 80.385.187
01 a 12 de 2021	R$ 106.432.846
01 a 12 de 2022	R$ 82.871.411
Total	**R$ 269.689.444**

16. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos a Companhia deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, Relatório Semestral no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

***Sugoi S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Companhia**" ou "**Emissora**"), em cumprimento ao disposto no Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A. ("**Escritura de Emissão de Debêntures**" ou "**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, pela Companhia e/ou Sociedade(s) Destinatária(s), conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório***	***Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição e/ou reforma***	***Documento (termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição/ N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
[==]	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*
Total destinado no semestre									*[==] %*
Valor desembolsado									*R$ [==]*
Saldo a destinar									*R$ [==]*
Valor Total da Oferta									*R$ [==]*

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Companhia e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Companhia, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

[=]

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(Anexo C do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.)

ANEXO

DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1 – Valores das Despesas Iniciais (*flat*)					
Custos Flat	**Recorrência**	**Valor Líquido**	**Gross up**	**Valor Bruto**	**Recebedor**
Fee de Emissão e Estruturação	Flat	R$ 55.000,00	9,65%	R$ 60.874,38	Opea
Taxa de Administração	Flat	R$ 3.200,00	19,53%	R$ 3.976,64	Opea
Agente Fiduciário	Flat	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Agente Fiduciário Implantação	Flat	R$ 4.000,00	12,15%	R$ 4.553,22	OT
Instituição Custodiante CCI	Flat	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 26.000,00	0,00%	R$ 26.000,00	B3
Taxa de Registro da CCI	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Liquidação Financeira	Flat	R$ 214,90	0,00%	R$ 214,90	B3
Transação	Flat	R$ 1,00	0,00%	R$ 1,00	B3
Custodia CCI	Flat	R$ 1.100,00	0,00%	R$ 1.100,00	B3
ANBIMA - Registro Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	ANBIMA
ANBIMA - Registro Oferta Pública	Flat	R$ 14.915,00	0,00%	R$ 14.915,00	ANBIMA
Taxa CVM	Flat	R$ 30.000,00	0,00%	R$ 30.000,00	CVM
Total		**R$ 166.409,90**		**R$ 178.225,92**	

Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes					
Custos Recorrentes - Anualizados	**Recorrência**	**Valor Líquido**	**Gross up**	**Valor**	**Recebedor**
Taxa de Administração	Anual	R$ 38.400,00	19,53%	R$ 47.719,65	Opea
Servicer	Anual	R$ 180.000,00	9,65%	R$ 199.225,24	Axis
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante CCI	Anual	R$ 8.000,00	9,65%	R$ 8.854,45	Vórtx
Custodia CCI	Anual	R$ 13.200,00	0,00%	R$ 13.200,00	B3
Agente de Liquidação e Escriturador	Anual	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade do Patrimônio Separado	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	VACC
Total Anualizado		**R$ 265.240,00**		**R$ 297.354,74**	

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário dos CRI, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à custódia das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iv) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(v) Remuneração inicial do Escriturador e do Agente de Liquidação dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vi) Todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto ao CRI;

(vii) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1, acima;

(viii) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Companhia, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(ii) Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou a realização de assembleias gerais, será devida pela Companhia à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais) corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior. A Companhia também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item pela Companhia ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora. A remuneração de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para a Reestruturação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) mudança em cláusulas de eventos de

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação.

(iii) Remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas trimestrais de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada, cujo valor anual corresponde a R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; e pela verificação da Destinação Futura, será devido o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre de verificação, sendo a primeira remuneração devida em 15 de julho de 2023 e a segunda em 15 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos; as parcelas estipuladas na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de "abort fee". Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias e Fiança; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Os valores mencionados acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;

(iv) Remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(v) Remuneração do Banco Administrador, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(vi) Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia das CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;

(vii) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;

(viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Companhia e/ou ao(s) Garantidor(es), a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Vinculada Companhia, da Conta do Fundo de Juros, da Conta Integralização e/ou da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

(x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados a assembleias gerais de Titulares dos CRI;

(xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(xv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xvii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão;

(xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Companhia. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão; e

(xxi) Reembolso: As Despesas Recorrentes efetivamente necessárias e que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora por meio de recursos do Patrimônio Separado, com a devida comprovação, deverão ser reembolsadas pela Companhia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação neste sentido, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a), contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), 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 dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Companhia. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

DocuSign Envelope ID: EB23005F-ACD5-4876-9ED4-EBF870369621

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Companhia:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias e Fiança integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Companhia, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª E 2ª SÉRIES
DA 41ª EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
COMPANHIA ABERTA
CNPJ N.º 02.773.542/0001-22

CELEBRADO ENTRE

OPEA SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Opea**"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário ("**Oliveira Trust**");

SEÇÃO II

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"Adquirentes"	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto.
"Afiliadas"	A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada e sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"Agente de Monitoramento"	É a pessoa física ou jurídica, contratada, às expensas da Companhia, para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão dos Relatórios de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à AXIS Serviços Financeiros Ltda., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.
"Agente Fiduciário"	A **Oliveira Trust**.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)" ou "AFI"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações" ou "AFP"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro, do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia"	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação e celebração de todos os Documentos da Operação (bem como para assumir todas as respectivas obrigações ali estipuladas), conforme definidos no Lastro como "Atos Societários".
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
"Aviso ao Mercado"	Significa o aviso a ser disponibilizado nos websites da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Banco Administrador" ou "Caixa Econômica Federal"	A **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ sob o nº

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	00.360.305/0001 -04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF, na qualidade de banco administrador da Conta Vinculada Companhia.
"Banco Liquidante"	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"Boletim de Subscrição"	O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra os anexos ao Lastro.
"CCI"	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios" ou "CF"	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de CF.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Companhia" ou "Devedora" ou "Sugoi"	A **Sugoi S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42.
"Condições Precedentes"	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que que a integralização das Debêntures possa ser realizada, na forma do Lastro.
"Conta Vinculada Companhia"	A conta corrente n.º 1695-1, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

"Conta da Companhia"	A conta corrente n.º 900632-0, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 15747-8, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
"Conta do Fundo de Juros" ou "Conta Integralização"	A conta corrente n.º 3819155-7, agência n.º 0001, do Banco Modal S.A. (banco n.º 746), de titularidade da Companhia.
"Contrato(s) de AFI"	O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.
"Contrato(s) de AFP"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de CF"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF.
"Contrato da Conta Vinculada Companhia"	O *Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT,* a ser celebrado pela Companhia e pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade contratante(s), pelo Banco Administrador, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de credora.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.,*

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	celebrado pela Companhia e pelo Coordenador Lider, na qualidade de instituição intermediária, conforme posteriormente alterado.
"Contrato de Monitoramento"	O *Contrato de Prestação de Serviços de Análise Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários,* celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Companhia e a Securitizadora.
"Contrato(s) de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; (iv) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas; (v) Contrato(s) de CF; e (vi) Contrato da Conta Vinculada Companhia.
"Contrato(s) Pró-Soluto"	Cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Companhia e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal, e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno) o qual está sendo desenvolvido o empreendimento,

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	eventualmente devidos.
"Controlada(s)"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controlador(as)"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	O **Banco Modal S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro Vl. Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0002-43.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI em Circulação"	Todas os CRI em circulação, excluídas aquelas que a Securitizadora, a Companhia e/ou qualquer Garantidor possua(m) em tesouraria e/ou aquelas que sejam de propriedade de: (i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	(ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor; (iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, da Companhia e/ou de qualquer Garantidor.
"CRI (Série 1)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 41ª emissão da Securitizadora.
"CRI (Série 2)"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 41ª emissão da Securitizadora.
"CRI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1); e (ii) CRI (Série 2).
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"**CVM**"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula 3.1.
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer data em que forem integralizados, parcial ou totalmente, os CRI, pelos Titulares dos CRI.
"Data de Integralização (Debêntures)"	A data em que forem integralizadas totalmente as Debêntures, pela Securitizadora.
"Data de Aniversário"	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última data de pagamento prevista nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

"Data de Verificação"	O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º (segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre.
"Debêntures"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2).
"Debêntures (Série 1)"	As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Debêntures (Série 2)"	As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Decreto 6.306"	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Decreto 7.487"	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
"Decreto 8.426"	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Decreto-Lei 2.394"	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como "Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado" no "**Anexo – Despesas da Operação**".

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Destinação de Recursos"	A destinação dos recursos captados pela Companhia por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos do "**Anexo – Destinação de Recursos**".
"Dia(s) Útil(eis)"	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento, todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do(s) Contrato(s) Pró Soluto, que compreendem parte do pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força do(s) Contrato(s) Pró Soluto, conforme o caso, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) Contrato(s) Pró Soluto.
"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP, excetuado o mínimo legal.
"Dívidas Existentes"	As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no Lastro.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim de Subscrição; (ix) Pedido de Reserva; (x) Aviso ao Mercado; (xi) Anúncio de Início; (xii) Anúncio de Encerramento; (xiii) Prospecto; (xiv) Lâmina; e (xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"Emissão das Debêntures"	A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto no Lastro.
"Empresa de Consultoria e Avaliação ESG"	É a **NINT Natural Intelligence Ltda.**, com sede na Rua Lauro Muller, n.º 116, Sala 3507, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.290 160, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.212.050/0001- 07, ou outra empresa especializada que a substitua, a ser escolhida pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.
"Empresa Especializada"	É a empresa especializada que será contratada para emissão de laudo de avaliação do(s) Imóvel(is), com a finalidade de atualizar o Valor de Venda do(s) Imóvel(is). A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes, ou a substituta que venha a ser definida entre a Companhia e a Securitizadora, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na hipótese de qualquer das sociedades abaixo deixar de prestar tais serviços: (i) **Engebanc Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	(ii) **CBRE Serviços do Brasil Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.700.801/0001-58; (iii) **Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10; (iv) **Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; ou (v) **RVW Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.008.467/0001-00.
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado assim identificados no Lastro, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate dos CRI.
"Fiador(es)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança . Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Fiador(es)" no Lastro.
"Fiança"	A garantia fidejussória constituída no Lastro por cada Fiador, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Companhia e/ou por qualquer dos

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente a eventuais inadimplências de pagamento de Despesas da Operação por parte da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo de Juros"	O fundo de juros, que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva, que conterá, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo(s)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Reserva.
"Garantia Firme"	A garantia firme prestada pelo Coordenador Líder, nos termos da Cláusula 4.2.1.
"Garantias"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) AFI; (ii) AFP; (iii) CF; (iv) Fundo(s) (v) Conta Vinculada Companhia; e (vi) Conta Integralização.
"Garantidor(es) AFI"	É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidor(es) AFI" no Lastro.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

"Garantidor(es) AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) das Participações das respectivas Sociedades, no âmbito da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidor(es) AFP" no Lastro.
"Garantidor(es) CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidor(es) CF" no Lastro.
"Garantidor(es)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, o(s) Garantidor(es) é(são): (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; e (iv) Garantidor(es) CF.
"ICMA"	A *International Capital Market Association.*
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no "**Anexo – Destinação de Recursos**".
"Imóvel(is) Garantia"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI.
"Imóvel(is) Onerado(s)"	Os Imóveis identificados no Lastro que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Após a quitação de cada Dívida Existente e liberação do respectivo Imóvel Onerado, será celebrado o devido Contrato AFI, nos termos Lastro. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia.
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
"Instituição Custodiante" ou "Escriturador dos CRI"	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"Instituições Participantes da	São, quando mencionadas em conjunto:

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Oferta"	(i) Coordenador Líder; e (ii) Participantes Especiais.
"Instrução Normativa 1.037"	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
"Instrução Normativa 1.530"	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
"Instrução Normativa 1.585"	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Investidores Profissionais"	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de "investidor profissional" mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
"Investidores Qualificados" ou "Investidores"	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
"Investimentos Permitidos"	São: (i) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs com liquidez diária do Banco Modal S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Banco do Brasil S.A. e/ou de demais bancos desde que o rating local seja AAA pela Fitch, Moody's ou S&P; e/ou (ii) Títulos públicos federais.
"IOF"	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"IRPJ"	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
"ISS"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos na na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Sexta.
"Lâmina"	A lâmina da oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Companhia, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias e Fiança, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"Lastro" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"	O *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.*, celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Fiduciária, na qualidade de debenturista, e pelo(s) Garantidor(es).
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	(ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 6.404"	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.101"	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei 13.709"	Lei n º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"MP 2.189-49"	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"MP 983"	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou qualquer Garantidor se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias e Fiança.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160.
"Oferta a Mercado"	O período da oferta em que podem ser realizados esforços de venda dos CRI, inclusive sendo admitidos pedidos de reserva, e que se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, abrangendo também o Período de Distribuição.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Ônus Vigentes"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e a alienação fiduciária sobre as Participações, constituídas para garantir as obrigações garantidas envolvidas nas Dívidas Existentes.
"Operação"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a emissão das Debêntures, a constituição das Garantias, Fiança e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Ordem de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	Distribuições e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias ou Fiança devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) Pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) Composição do Fundo de Reserva, se aplicável, nos termos da Cláusula 5.9 do Lastro, respeitado o Valor do Fundo de Reserva; (iv) Recomposição do Fundo de Despesas; (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável; (vi) Pagamento da(s) parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vii) Pagamento de parcela(s) de amortização (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (viii) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda; (ix) Amortização ordinária das Debêntures no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos, se aplicável; (x) Amortização extraordinária compulsória das Debêntures, se aplicável; e (xi) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão liberados à Companhia.
"Parecer"	O parecer de segunda opinião emitido pela Empresa de Consultoria e Avaliação ESG, para avaliar o desempenho social dos projetos desenvolvidos pela Companhia, com base nas diretrizes do "*Social Bond Principles*".
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

"Participações"	As quotas do capital social da(s) Sociedade(s) (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) AFP ou Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, conforme o caso) na bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
"Participações Oneradas"	As quotas do capital social das sociedades identificadas no "**Anexo – Participações Oneradas**" que, nesta data, estão vinculadas como uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações.
"Participantes Especiais"	São as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que poderão ser contratadas pelo Coordenador Líder para distribuir os CRI, na qualidade de participantes especiais, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias e Fiança; (iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros e Conta Integralização; (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário; e (vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s).
"Pedidos de Reserva"	Os pedidos de reserva, realizados por qualquer Investidor junto ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso, durante a Oferta de Mercado, mediante assinatura do pedido de reserva, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, o qual é completo e suficiente para validar o

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. Neste sentido, será 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.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (CRI), inclusive, e termina na primeira data de pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração, inclusive, e termina na data de pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures.
"Período de Distribuição"	O período da Oferta no qual ocorre a subscrição e integralização dos CRI objeto da Oferta, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e a divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a distribuição de todos os CRI objeto da Oferta e a publicação do Anúncio de Encerramento.
"Período de Reserva"	O período de reserva conforme previsto na Cláusula 4.3.
"Pessoas Vinculadas"	Os Investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM 35: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Securitizadora, da Devedora, dos Garantidores, das Instituições Participantes da Oferta ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Securitizadora, pela Devedora, pelas Instituições Participantes da Oferta; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "iii" a "vi"; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"PIS"	O Programa de Integração Social.
"PMT"	O valor devido aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Aniversário (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento.
"Preço de Integralização"	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI) ou Valor Nominal Unitário atualizado e acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização (CRI) em questão.
"Prêmio de Pagamento Antecipado"	O prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI pela Securitizadora, com recursos oriundos do pagamento, pela Companhia, do referido prêmio em caso de resgate antecipado facultativo das Debêntures, calculado de acordo com as respectivas regras, percentuais e fórmula constantes do Lastro.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, para definir a quantidade de Debêntures alocada em cada Série, no Sistema de Vasos Comunicantes. Após o Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, este instrumento deverá ser aditado para formalizar a alocação das Debêntures em cada Série, nos termos da Cláusula 4.4. abaixo.
"Prospecto Preliminar"	O *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto Definitivo"	O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Prospecto Preliminar; e (ii) Prospecto Definitivo.
"Razões de Garantia AFI"	As razões de garantia relativas às AFI que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia AFI, adotam-se os critérios e a fórmula constantes do Lastro.
"Razões de Garantia AFI (SP)"	As razões de garantia relativas às AFI constituídas sobre os imóveis localizados no Estado de São Paulo, que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia AFI (SP), adotam-se os critérios e a fórmula constantes do Lastro.
"Razões de Garantia CF"	As razões de garantia relativas às CF que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, de acordo com cada período e percentual de razão de garantia elencados abaixo, sendo certo que a Companhia e os respectivos Garantidores não poderão outorgar garantia de cessão fiduciária de recebíveis em favor de terceiros até que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito: (a) Do momento da 1ªintegralização até o 12°mês (inclusive) ≥ 30% do Risco de Crédito; (b) Do 12° mês (exclusive) até o 24° mês (inclusive) ≥ 35% do Risco de Crédito; (c) Do 24° mês (exclusive) até o 36° mês (inclusive) ≥ 45% do Risco de Crédito; (d) Do 36° mês (exclusive) até o 48° mês (inclusive) ≥ 50% do Risco de

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	Crédito; e (e) Do 48° mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures ≥ 120% do Risco de Crédito. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia CF, adotam-se os critérios e a fórmula constantes do Lastro.
"Razões de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Razões de Garantia AFI; (ii) Razões de Garantia AFI (SP); e (iii) Razões de Garantia CF.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas 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 decorrentes da Conta Centralizadora, na forma da Lei 14.430, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluto e Direitos Creditórios e demais informações previstas no Lastro.
"Remuneração (Série 1)"	A remuneração a que farão jus os CRI (Série 1), calculada nos termos da "**Cláusula – Cálculo da Remuneração**".
"Remuneração (Série 2)"	A remuneração a que farão jus os CRI (Série 1), calculada nos termos da "**Cláusula – Cálculo da Remuneração**"
"Remuneração"	Quando mencionada em conjunto: (i) Remuneração (Série 1); e (ii) Remuneração (Série 2).
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CMN 4.373"	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 27"	A Resolução da CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 35"	A Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 160"	Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Retenções"	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os primeiros recursos da Liberação 1, quais sejam, os montantes necessários para: (i) Pagamento das Despesas Iniciais; e (ii) Constituição do(s) Fundo(s).
"RFB"	A Receita Federal do Brasil.
"RG"	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
"Securitizadora" ou "Emissora" ou "Debenturista"	A **Opea**.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Significa o sistema de alocação dos CRI em cada uma das Séries, sendo certo que a quantidade de CRI de uma das Séries deverá ser abatida da quantidade de CRI total da Emissão, definindo, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada na outra Série.
"Sociedade(s)"	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento são as pessoas jurídicas identificadas como "Sociedades" no Lastro.
"Taxa DI"	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

"TED"	Transferência Eletrônica Disponível.
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Unidades"	São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais foram ou serão comercializadas por meio do(s) respectivos Contrato(s) Pró-Soluto, conforme o caso. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato do(s) ou Contrato(s) Pró-Soluto já celebrados e vigentes.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Valor do Fundo de Despesas"	O montante equivalente a R$ 100.000,00 (cem mil reais).
"Valor do Fundo de Juros"	O valor equivalente a R$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).
"Valor do Fundo de Reserva"	O valor equivalente à soma do valor das 3 (três) PMT imediatamente seguintes.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na "Cláusula – Valor Nominal Unitário".
"Valor Total da Emissão"	O montante total da Emissão, conforme previsto na Cláusula 2.9 (vii).

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(iv) Referências a qualquer Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a uma determinado Capítulo ou Cláusula englobam todos as respectivas sub-cláusulas, itens, alíneas e/ou do respectivo Capítulo e/ou Cláusula;

(ix) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(x) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xi) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(xv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xvi) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO III
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;

(B) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento e do Contrato de Distribuição, e serão destinados a Investidores Qualificados; e

(C) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 27 de julho de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 19 de agosto de 2022, sob o nº 428.626/22-1 e publicada no jornal "Valor Econômico" na edição de 30 de agosto de 2022.

CLÁUSULA SEGUNDA
OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pelas CCI) aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representado pelas CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Debêntures, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta da Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente instrumento, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;

(iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;

(iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;

(v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

2.6.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

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

2.6.3. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Companhia obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Companhia, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias e Fiança, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Companhia.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

(i) *Securitizadora e Titular das CCI*. Securitizadora;

(ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Companhia;

(iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. O(s) imóvel(is) identificado(s) no "**Anexo – Destinação de Recursos**";

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s)*. O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no "**Anexo – Destinação de Recursos**";

(v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)*. A(s) matrícula(s) identificada(s) no "**Anexo – Destinação de Recursos**";

(vi) *Situação do Registro*. O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s);

(vii) *Valor dos Créditos Imobiliários*. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o disposto no Lastro;

(viii) *Atualização Monetária*. As Debêntures (Série 1) serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada do IPCA. As Debêntures (Série 2) não serão atualizados monetariamente;

(ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários*. Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes a: (i) Debêntures (Série 1): 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 2), observado o disposto no Lastro; e

(x) *Titularidade das Debêntures*. A Securitizadora foi inscrita no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" da Companhia como titular das Debêntures, nos termos do Lastro.

2.10. Disponibilização de Recursos à Companhia. Os recursos oriundos da integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar a respectiva integralização das Debêntures e liberado à Companhia, por conta e ordem da própria Companhia, nos termos do Lastro.

2.10.1. Os recursos de uma integralização das Debêntures existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Companhia, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções, conforme aplicáveis.

2.10.2. A(s) liberação(ões) dos recursos à Companhia somente será(ão) realizada(s) quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com o Lastro.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no "**Anexo – Destinação de Recursos**" o qual reflete os termos da

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Companhia em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

CLÁUSULA TERCEIRA
CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

Característica	CRI (Série 1)
Emissão	41ª
Série	1ª (primeira)
Quantidade de CRI	A quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão.
Valor Global dos CRI	O valor a ser alocado em cada série será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	24 de maio de 2023
Data de Vencimento	19 de junho de 2029
Prazo da Emissão	2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI (Série 1) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização
Atualização Monetária	Os CRI (Série 1) serão atualizados mensalmente, com base na variação do IPCA.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	19 de julho de 2023
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".
Primeiro pagamento de Remuneração	19 de julho de 2023
Garantias dos Créditos Imobiliários	(i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	(v) Fundo(s) (vi) Conta Vinculada Companhia; e (vii) Conta Integralização.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei 14.430.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Securitizadora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Companhia; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Companhia à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, 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.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
Fatores de Riscos	Conforme "**Anexo – Fatores de Risco**".
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. **Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Debêntures, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

Característica	CRI (Série 2)
Emissão	41ª
Série	2ª (segunda)
Quantidade de CRI	A quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão
Valor Global dos CRI	O valor a ser alocado em cada série será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório dos CRI não poderá exercer o Valor Total da Emissão
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	24 de maio de 2023
Data de Vencimento	19 de junho de 2029
Prazo da Emissão	2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 2) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização
Atualização Monetária	Os CRI (Série 2) serão não atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	17 de julho de 2024
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".
Primeiro pagamento de Remuneração	19 de julho de 2023

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Garantias dos Créditos Imobiliários	(i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Fundo(s) (vi) Conta Vinculada Companhia; e (vii) Conta Integralização.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei 14.430.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Securitizadora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Companhia; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Companhia à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, 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.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
Fatores de Riscos	Conforme "**Anexo – Fatores de Risco**".
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. **Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Debêntures, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. Caracterização como Debêntures Sociais e CRI Sociais. As Debêntures e os CRI, respectivamente, serão caracterizados como "Debêntures Sociais" e "CRI Sociais", com base no parecer emitido por consultoria especializada a ser contratada pela Devedora, globalmente reconhecida como capacitada para avaliar o desempenho socioambiental da Devedora, atestando que as Debêntures e os CRI estão alinhados aos princípios para emissão de títulos sociais - *Social Bond Principles* - emitidos pela ICMA.

3.2.1. Os CRI serão caracterizados como "CRI social", em decorrência da caracterização das Debêntures como "Debênture social", nos termos da Cláusula 4.27 da Escritura de Emissão de Debêntures, com base em: (i) Parecer a ser emitido, com base nas diretrizes do "*Social Bond Principles*" de junho de 2021; (ii) relatório anual, pela Devedora, durante a vigência da Emissão, dos benefícios sociais auferidos pelas atividades da Devedora, conforme indicadores definidos no Parecer ("**Relatório de Impacto**"); e (iii) marcação nos sistemas da B3 como título social, com base nos requerimentos da B3.

3.2.2. Após o envio do Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, o Parecer e todos os compromissos formais exigidos pela Empresa de Consultoria e Avaliação ESG serão disponibilizados na íntegra na página da rede mundial de computadores da Devedora (https://sugoisa.com.br/), bem como será disponibilizada cópia eletrônica (no formato .PDF) para a Emissora e para o Agente Fiduciário, para que estes disponibilizem aos Investidores.

3.2.3. No prazo de 1 (um) ano a contar da data de emissão do primeiro Parecer, a Empresa de Consultoria e Avaliação ESG atualizará o Parecer, mediante a emissão de um novo parecer, o qual também será disponibilizado pela Devedora, à Emissora e ao Agente Fiduciário, conforme Cláusula 3.2.2 acima, para manutenção da condição de CRI Social.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

3.2.4. O não recebimento, pela Emissora e Agente Fiduciário do relatório indicado na Cláusula 3.2.3 acima poderá acarretar na perda da caracterização dos CRI como CRI Social.

3.3. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

CLÁUSULA QUARTA
DISTRIBUIÇÃO E OFERTA

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

(i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e

(ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.2. Forma de Distribuição. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Garantia Firme prestada pelo Coordenador Líder será de até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

4.2.2. O exercício pelo Coordenador Líder da Garantia Firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição**.**

4.2.3. A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o procedimento de alocação, existir algum saldo remanescente dos CRI (considerando ambas as séries da Emissão) para que seja atingido o Montante Mínimo, sendo certo que a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, no âmbito do exercício da Garantia Firme, será definida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério**.**

4.2.4. O Coordenador Líder iniciará a Oferta após o cumprimento ou dispensa expressa pelo Coordenador Líder das condições precedentes dispostas no Contrato de Distribuição, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

4.2.5. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.

4.2.6. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Devedora, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e (iii) que os investidores e os representantes dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto Preliminar, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

4.3. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, nos termos da Resolução da CVM 30, sendo que durante o Período Reserva previsto no Cronograma da Oferta disponível no Prospecto, serão apresentados os Pedidos de Reserva, assinados pelos Investidores e entregues ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso.

4.3.1. 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.

4.3.2. As Instituições Participantes da Oferta não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

4.4. Roadshow. Após o protocolo do pedido de registro automático da Oferta, a divulgação do Aviso ao Mercado, e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.

4.4. Coleta de Intenções de Investimento. Nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º, e do artigo 65 da Resolução CVM 160, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores dos CRI, a ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com a Devedora e a Securitizadora, sendo que o Procedimento de *Bookbuilding* consistirá na definição da quantidade de CRI alocada em cada Série, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes.

4.5. Procedimento de Colocação. Os Investidores participarão do procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que tais intenções de investimento serão apresentadas na forma de Pedidos de Reserva às Instituições Participantes da Oferta. Os CRI serão destinados aos Investidores nas condições a seguir expostas.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(i) cada um dos Investidores interessados poderá efetuar o Pedido de Reserva perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta consolidarão os Pedidos de Reserva recebidos e no dia do Procedimento de *Bookbuilding* enviarão uma ordem de investimento consolidada para o Coordenador Líder. O Investidor Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva pela respectiva Instituição Participante da Oferta. O Investidor poderá efetuar um ou mais Pedidos de Reserva, junto a apenas uma instituição Participante da Oferta, sem limitação, inexistindo limites máximos de investimento;

(ii) caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;

(iii) serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos do item (i) acima;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, observado o prazo máximo de colocação;

(v) os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, 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, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder ou ao respectivo Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva; e

(vi) as previsões dos itens acima aplicar-se-ão ao Coordenador Líder, bem como aos demais Participantes Especiais eventualmente contratados no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos deste instrumento, do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

4.5.1. 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 quantidade de CRI alocada em cada Série, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta e (iv) se comprometeu e a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

4.5.2. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização do Pedido de Reserva, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar, especialmente as informações constantes 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, 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; e (iii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com o respectivo Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro junto ao Coordenador Líder ou Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais, conforme o caso.

4.5.3. Os Investidores participarão do Procedimento de *Bookbuilding* por meio da apresentação dos Pedidos de Reserva ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais.

4.6. Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, por meio do Anúncio de Início.

4.7. Liquidação dos Pedidos de Reserva. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.7.1. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para liquidação da Oferta.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

4.7.2. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (exclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

4.8. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, caso verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação dos CRI, pelo Coordenador Líder, junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, de forma que as ordens de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas.

4.8.1. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a quantidade de CRI alocada em cada Série, e o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

4.9. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomenda à Devedora e à Emissora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21.

4.10. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.9.1. A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada nos mesmos meios utilizados para divulgação da Oferta, conforme disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Retificação**"). Após a publicação do Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes da Oferta somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e das novas condições da Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

4.9.2. Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

4.9.3. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva referentes ao CRI já integralizados.

4.11. Publicidade da Oferta. Após o início da oferta a mercado, é permitido à Securitizadora, ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do (i) Prospecto, (ii) da Lâmina, (iii) de material de caráter explicativo e educacional, (iv) de material publicitário, (v) de apresentação a potenciais Investidores; e (vi) de entrevistas na mídia.

4.11.1. As comunicações previstas na Cláusula 4.5., deverão ser consistentes com o conteúdo do Prospecto, bem como observar os critérios de linguagem, qualidade, transparência e equidade nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.12. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão do Coordenador Líder e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.12.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

(i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou

(ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.13. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo Pedido de Reserva e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, no ato da subscrição.

4.14. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observada a Garantia Firme.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

4.14.1. Nos termos do Artigo 74, da Resolução CVM 160, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, os Investidores poderão, por meio do Pedido de Reserva, condicionar sua adesão a que haja a distribuição:

(a) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sendo que, se caso tal condição não se implemente, as ordens dos Investidores serão canceladas; ou

(b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretenderá receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuída e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI subscritos por tal Investidor.

4.15. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.15.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.15.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

4.16. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados; e (ii) ao público em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

4.17. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

CLÁUSULA QUINTA
INTEGRALIZAÇÃO

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

5.1. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Pedido de Reserva e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste instrumento, devendo a respectiva Data de Integralização (CRI) constar do respectivo Pedido de Reserva sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

(i) Assinatura e constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, quais sejam, as Debêntures;

(ii) Conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e

(iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

5.2. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.3. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária a todos os investidores.

CLÁUSULA SEXTA
REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado desde a primeira Data de Integralização (CRI), e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos cronogramas nos termos do "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Atualização Monetária. Os CRI (Série 1) serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada do IPCA. Os CRI (Série 2) não serão atualizados monetariamente.

6.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no "**Anexo – Fórmulas**".

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no "**Anexo – Fórmulas**".

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados extraordinariamente (conforme o caso), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários, Direitos Creditórios e Distribuições, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias e da Fiança), observada a Ordem de Pagamentos.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e das Distribuições serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Aniversário.

6.6.3. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.7. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no "**Anexo – Fórmulas**".

6.8. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**" e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.8.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.9. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI (Série), ocorra a indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Companhia quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

6.9.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Debenturista, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

6.9.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

6.9.3. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Companhia e a Debenturista, a Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração (Série 2) calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração (Série 2), para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

6.10. Indisponibilidade do IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial ("**Período de Ausência do IPCA**"), o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI caso a Securitizadora não o faça, deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA, convocar uma assembleia geral de Titulares dos CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a mesma variação produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.10.1. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI acima referida, a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI não será mais realizada e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora.

6.10.2. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Devedora, na assembleia geral de Titulares dos CRI convocada para este fim, inclusive no caso de não obtenção de quórum de deliberação e/ou de instalação, ou caso a Taxa Substitutiva venha a acarretar a perda do benefício gerado pelo tratamento tributário do CRI, a totalidade das Debêntures e consequentemente CRIs deverá ser, observado o disposto no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, resgatada antecipadamente, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida Assembleia e, consequentemente, canceladas pela Devedora, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento de Remuneração, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Securitização. Para realização do referido resgate, será utilizada para cálculo do valor devido à Emissora, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado na data do efetivo resgate.

6.10.3. Caso os CRI (Série 1) não sejam resgatados na forma e prazo estabelecidos no Termo de Securitização, inclusive caso tal resgate não seja legalmente possível, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário deverá ser atualizado com base no último IPCA divulgado até que seja possível resgatar as Debêntures (Série 1) e os CRI (Série 1), nos termos legais, por meio de deliberação em nova assembleia geral de Titulares dos CRI a ser convocada.

6.10.4. Caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA mesmo após a determinação da Taxa Substitutiva, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a viger, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, sendo, portanto, dispensada a realização da assembleia geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre este assunto.

CLÁUSULA SÉTIMA
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Companhia constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.2. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

7.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.4. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Debêntures serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI não serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.5. Exclusivamente na hipótese de ocorrência de determinados Eventos de Vencimento Antecipado específicos, devidamente identificados no Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes do Lastro, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia.

7.1.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 será comunicada imediatamente.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Companhia deverá efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures (conforme definido no Lastro), acrescido da Remuneração (calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Aniversário da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), bem como acrescido de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, encargos moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es), de acordo com o Lastro e com os Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

7.2.1. Não obstante a comunicação à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 prevista na Cláusula 7.1.6., para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deverá comunicar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão 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.

CLÁUSULA OITAVA
DESPESAS

8.1. Responsabilidade da Companhia. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade da Companhia, nos termos do Lastro e deste instrumento, e observado o disposto no "**Anexo – Despesas da Operação**".

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

8.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos do Patrimônio Separado, das Garantias e Fiança e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Companhia, observado o disposto no "**Anexo – Despesas da Operação**".

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

8.2.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

8.2.3. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos deste instrumento, 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 da Operação que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste instrumento.

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

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no "**Anexo – Despesas da Operação**" como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Lastro.

8.4. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no "**Anexo – Despesas da Operação**" como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Lastro. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos de CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

(i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;

(ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Companhia ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Lastro;

(iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Lastro;

(iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou

(v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

8.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

8.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

8.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este(s) Titular(es) dos CRI inadimplente(s) tenha(m) direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

CLÁUSULA NONA
ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto no Lastro a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos de

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

qualquer das Garantias e Fiança, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos de Pagamentos.

CLÁUSULA DEZ
GARANTIAS E FIANÇA

10.1. Garantias e Fiança. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias e a Fiança descritas nesta Cláusula, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições das Garantias e Fiança. As regras e disposições aplicáveis às Garantias e à Fiança, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias e à Fiança, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias e Fiança, estão descritas no Lastro e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

10.3. Fiança. O(s) Fiador(es) compareceu(compareceram) ao Lastro para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados no Lastro.

10.4. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) AFI e do Lastro.

10.5. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela(s) AFP, nos termos do(s) Contrato(s) de AFP, do(s) Contrato(s) AFP Condições Suspensivas e do Lastro, sendo que os recursos das Distribuições, se e quando existentes, serão aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

10.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Conta Vinculada Companhia e da Conta do Fundo de Juros. A operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) CF e do Lastro, sendo que os recursos dos Direitos Creditórios serão aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

10.7. Fundo de Despesas. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.8. Fundo de Juros. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Fundo de Juros, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento da remuneração mensal do CRI, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.9. Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Companhia e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.10. Comercialização de Unidades. A Companhia terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas no Lastro e nos demais Documentos da Operação para tanto.

10.11. Gestão dos Direitos Creditórios. Toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Companhia e/ou pelo(s) respectivo(s) Garantidor(es) CF, conforme o caso, observadas as responsabilidades de acompanhamento e monitoramento reservadas ao Agente de Monitoramento, conforme disposto no Lastro.

10.12. Liberação da AFI para Registro de Incorporação. A Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) AFI poderão requerer a liberação da alienação fiduciária de imóvel exclusivamente na hipótese do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia para a realização de obras no(s) Imóveis Garantia, quando aplicável, desde que observadas as condições previstas no Lastro e no(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFI para tanto.

CLÁUSULA ONZE
RAZÕES DE GARANTIA E COVENANTS

11.1. Razões de Garantia AFI e Razões de Garantia AFI (SP). As Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP) deverão ser observadas pela Companhia a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição das Razões de Garantia AFI e das Razões de Garantia AFI (SP) estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.2. Razões de Garantia CF. As Razões de Garantia CF deverão ser observadas pela Companhia a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição das Razões de Garantia CF estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.3. *Covenants*. A Companhia e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar que os *covenants* estipulados no Lastro sejam respeitados, a todo tempo durante o prazo da Operação, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação e de penalidades por descumprimento dos *covenants* estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.4. Relatórios. Nos termos do Lastro, as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluto e Direitos Creditórios e demais informações previstas no Lastro serão realizadas com base no Relatório de Monitoramento, o qual será elaborado com base em diversas informações coletadas e recebidas pelo Agente de Monitoramento.

CLÁUSULA DOZE
PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

12.2. Separação Patrimonial e Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

12.3. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

12.3.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.3.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

12.3.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

12.3.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.4. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e na Conta do Fundo e Juros, bem como os recursos existentes do Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora e na Conta do Fundo e Juros, bem como os recursos existentes do Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

12.5. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.5.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430:

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários .

12.5.2. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM 60 e observado do disposto neste instrumento.

12.5.3. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.5.4. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.6. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

(i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;

(iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

(iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias e Fiança.

12.7. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos dos itens "i" a "iii" poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado:

(i) Pedido por parte da Securitizadora 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

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

(iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, bem como não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; e

(v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Companhia, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, bem como não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

12.7.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.7.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Companhia e/ou de Garantidor(es).

12.7.3. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

12.7.4. A Assembleia convocada para os itens “i” a “iii” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

12.7.5. A Assembleia prevista na Cláusula 12.7.4 acima convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.7.6. A Assembleia prevista para os eventos "i" a "iii" acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.7.7. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.7.8. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata os itens "i" a "iii" da Cláusula 12.7 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata os itens "i" a "iii" da Cláusula 12.7 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

12.8. Nas hipóteses dos itens "iv" e "v" da Cláusula 12.7 acima deverão ser observados os dispostos quanto aos quóruns e providencias previstos neste Termo de Securitização.

12.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

CLÁUSULA TREZE
SECURITIZADORA

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

(iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano;

(iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;

(vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

(vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;

(viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;

(x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;

(xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

(xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

(xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;

(xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Companhia;

(xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;

(xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias e Fiança, conforme o caso, vinculados aos CRI;

(xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias e Fiança vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

(xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e

(xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Companhia e do(s) Garantidor(es), conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Companhia (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

(c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e

(ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

(x) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e Fiança e da Conta Centralizadora;

(xi) Os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Fiança encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Fiança, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(xiii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xiv) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e

(xv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:

(a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;

(b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e

(c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

13.2.1. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento.

13.2.2. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas, inatuais ou incorretas.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no "Anexo – Despesas da Operação".

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

CLÁUSULA QUATORZE
AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

(i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e Fiança, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;

(x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

(xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias e Fiança, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência das Garantis e exequibilidade das Garantias e da Fiança nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

(xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xiii) Intimar a Companhia a reforçar as Garantias e Fiança, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Companhia ou do(s) Garantidor(es), conforme o caso;

(xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xvi) Calcular, em conjunto com a Securitizadora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;

(xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;

(xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias, à Fiança e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

(xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

14.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(h) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

(x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;

(xi) Verificou a veracidade das informações relativas às Garantias, à Fiança e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias e a constituição e exequibilidade da Fiança, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e o Lastro e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável), de forma que não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias e Fiança, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

(xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

(xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

(xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo "Anexo – Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

14.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

14.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

14.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, pelo Patrimônio Separado, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo "Despesas da Operação", sendo certo que essa a remuneração não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

14.6.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Companhia, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE nº 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.6.2. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

14.6.3. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Companhia. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

(i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;

(ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;

(iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;

(iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;

(v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;

(vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;

(vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE;

(viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Companhia, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e

(x) Custos e despesas relacionadas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

14.6.4. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Companhia ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Companhia.

14.6.5. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Companhia e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.6.6. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.6.7. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

CLÁUSULA QUINZE
ASSEMBLEIA

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

(i) A substituição do Agente Fiduciário;

(ii) O vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI;

(iii) A liquidação do Patrimônio Separado;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e

(v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

(i) Pela Securitizadora;

(ii) Pelo Agente Fiduciário; e

(iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

15.3.3. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

(I) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

(II) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital

15.3.4. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos CRI; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

15.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

15.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;

(ii) Ao Agente Fiduciário; ou

(iii) À pessoa designada pela CVM.

15.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Companhia, o(s) Garantidor(es) e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.10. Deliberações. Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

15.10.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

15.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes 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 e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora 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 Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

CLÁUSULA DEZESSEIS
TÉRMINO

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas verificadas pela Securitizadora, esta se obriga a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida liquidação e do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário após o resgate integral dos CRI, na forma prevista na alínea "(xvii)" da Cláusula 14.3.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Companhia. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Companhia, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na "Cláusula – Quitação".

16.3.1. Sem prejuízo do exposto acima, os recursos eventualmente existentes na Conta do Fundo de Juros a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão (inclusive) serão liberados para a Companhia independentemente de autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, mediante transferência para a Conta da Companhia, caso a Securitizadora constate,

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

cumulativamente, que (i) o Fundo de Reserva já foi integralmente constituído; (ii) não exista necessidade de substituição de Garantias ou Fiança; (iii) não exista necessidade de recomposição das Razões de Garantia; (iv) a Companhia esteja adimplente com suas obrigações previstas nos Documentos da Operação; e (v) não haja nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso.

CLÁUSULA DEZESSETE
FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o "Anexo – Fatores de Risco" exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

CLÁUSULA DEZOITO
TRIBUTAÇÃO

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no "Anexo – Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI", nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZENOVE
PUBLICIDADE

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.opeacapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

(i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e

(ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

19.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

CLÁUSULA VINTE
REGISTRO

20.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, bem como registrado na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, para fins de constituição do regime fiduciário de acordo com o disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CLÁUSULA VINTE E UM
COMUNICAÇÕES

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Opea Securitizadora S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte
CEP 04.534-004, São Paulo, SP
At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de sua mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada nos termos acima.

CLÁUSULA VINTE E DOIS
DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

22.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial aos Contratos de Garantia.

22.3.2. As Garantias e a Fiança serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) Quando decorrer da substituição de Direitos Creditórios pela Securitizadora;

(iii) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

(iv) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI; e

(v) Quando decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias e Fiança;

(vi) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei.

22.7.1. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, as Partes se obrigam a sanar eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, bem como observado eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Companhia e o(s) Garantidor(res) declararam e garantiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei 13.709, conforme o caso, (i) consentiram 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; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 21.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas; e (iv) obtiveram todos os consentimentos e autorizações necessárias para o tratamento e compartilhamento dos dados pessoais dos Adquirentes, em especial o seu compartilhamento com as partes envolvidas na Operação, para as finalidades de cadastro, cobrança, e demais relacionadas ao acompanhamento e adimplemento dos Direitos Creditórios.

22.11. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.12. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

22.13. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

22.15. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

22.15.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS
LEGISLAÇÃO E FORO

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas**.**

São Paulo, 24 de maio de 2023.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

PÁGINA DE ASSINATURAS



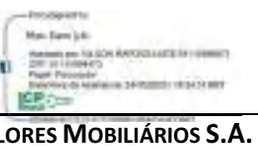


OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com





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

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF n.º: 011.155.984-73
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

TESTEMUNHAS





Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
CPF n.º: 216.064.508-75
E-mail: eduardo.caires@opeacapital.com

Nome: Lita Santos Molina
CPF n.º: 145.763.327-24
E-mail: lita.molina@modal.com.br

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CRI (SÉRIE 1)

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	19/jul/23	Sim	Sim	0,5000%
2	17/ago/23	Sim	Sim	0,5000%
3	19/set/23	Sim	Sim	0,5000%
4	18/out/23	Sim	Sim	0,5000%
5	20/nov/23	Sim	Sim	0,5000%
6	19/dez/23	Sim	Sim	0,5000%
7	17/jan/24	Sim	Sim	0,5000%
8	19/fev/24	Sim	Sim	0,5000%
9	19/mar/24	Sim	Sim	0,5000%
10	17/abr/24	Sim	Sim	0,5000%
11	17/mai/24	Sim	Sim	0,5000%
12	19/jun/24	Sim	Sim	0,5000%
13	17/jul/24	Sim	Sim	0,5000%
14	19/ago/24	Sim	Sim	0,5000%
15	18/set/24	Sim	Sim	0,5000%
16	17/out/24	Sim	Sim	0,5000%
17	20/nov/24	Sim	Sim	0,5000%
18	18/dez/24	Sim	Sim	0,5000%
19	17/jan/25	Sim	Sim	0,5000%
20	19/fev/25	Sim	Sim	0,5000%
21	19/mar/25	Sim	Sim	0,5000%
22	17/abr/25	Sim	Sim	0,5000%
23	19/mai/25	Sim	Sim	0,5000%
24	18/jun/25	Sim	Sim	0,5000%
25	17/jul/25	Sim	Sim	2,0800%
26	19/ago/25	Sim	Sim	2,1300%
27	17/set/25	Sim	Sim	2,1700%
28	17/out/25	Sim	Sim	2,2200%
29	19/nov/25	Sim	Sim	2,2700%
30	17/dez/25	Sim	Sim	2,3300%
31	19/jan/26	Sim	Sim	2,3800%
32	20/fev/26	Sim	Sim	2,4400%
33	18/mar/26	Sim	Sim	2,5000%
34	17/abr/26	Sim	Sim	2,5600%
35	19/mai/26	Sim	Sim	2,6300%
36	17/jun/26	Sim	Sim	2,7000%
37	17/jul/26	Sim	Sim	2,7800%
38	19/ago/26	Sim	Sim	2,8600%
39	17/set/26	Sim	Sim	2,9400%
40	19/out/26	Sim	Sim	3,0300%

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

41	18/nov/26	Sim	Sim	3,1300%
42	17/dez/26	Sim	Sim	3,2300%
43	19/jan/27	Sim	Sim	3,3300%
44	17/fev/27	Sim	Sim	3,4500%
45	17/mar/27	Sim	Sim	3,5700%
46	19/abr/27	Sim	Sim	3,7000%
47	19/mai/27	Sim	Sim	3,8500%
48	17/jun/27	Sim	Sim	4,0000%
49	19/jul/27	Sim	Sim	4,1700%
50	18/ago/27	Sim	Sim	4,3500%
51	17/set/27	Sim	Sim	4,5500%
52	19/out/27	Sim	Sim	4,7600%
53	18/nov/27	Sim	Sim	5,0000%
54	17/dez/27	Sim	Sim	5,2600%
55	19/jan/28	Sim	Sim	5,5600%
56	17/fev/28	Sim	Sim	5,8800%
57	17/mar/28	Sim	Sim	6,2500%
58	19/abr/28	Sim	Sim	6,6700%
59	17/mai/28	Sim	Sim	7,1400%
60	20/jun/28	Sim	Sim	7,6900%
61	19/jul/28	Sim	Sim	8,3300%
62	17/ago/28	Sim	Sim	9,0900%
63	19/set/28	Sim	Sim	10,0000%
64	18/out/28	Sim	Sim	11,1100%
65	20/nov/28	Sim	Sim	12,5000%
66	19/dez/28	Sim	Sim	14,2900%
67	17/jan/29	Sim	Sim	16,6700%
68	19/fev/29	Sim	Sim	20,0000%
69	19/mar/29	Sim	Sim	25,0000%
70	18/abr/29	Sim	Sim	33,3300%
71	17/mai/29	Sim	Sim	50,0000%
72	19/jun/29	Sim	Sim	100,0000%

CRI (SÉRIE 2)

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	19/jul/23	Sim	Não	0,0000%
2	17/ago/23	Sim	Não	0,0000%
3	19/set/23	Sim	Não	0,0000%
4	18/out/23	Sim	Não	0,0000%
5	20/nov/23	Sim	Não	0,0000%
6	19/dez/23	Sim	Não	0,0000%
7	17/jan/24	Sim	Não	0,0000%
8	19/fev/24	Sim	Não	0,0000%
9	19/mar/24	Sim	Não	0,0000%

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

10	17/abr/24	Sim	Não	0,0000%
11	17/mai/24	Sim	Não	0,0000%
12	19/jun/24	Sim	Não	0,0000%
13	17/jul/24	Sim	Sim	0,7500%
14	19/ago/24	Sim	Sim	0,7600%
15	18/set/24	Sim	Sim	0,7600%
16	17/out/24	Sim	Sim	0,7700%
17	20/nov/24	Sim	Sim	0,7700%
18	18/dez/24	Sim	Sim	0,7800%
19	17/jan/25	Sim	Sim	0,7900%
20	19/fev/25	Sim	Sim	0,7900%
21	19/mar/25	Sim	Sim	0,8000%
22	17/abr/25	Sim	Sim	0,8000%
23	19/mai/25	Sim	Sim	0,8100%
24	18/jun/25	Sim	Sim	0,8200%
25	17/jul/25	Sim	Sim	1,1000%
26	19/ago/25	Sim	Sim	1,1100%
27	17/set/25	Sim	Sim	1,1200%
28	17/out/25	Sim	Sim	1,1400%
29	19/nov/25	Sim	Sim	1,1500%
30	17/dez/25	Sim	Sim	1,1600%
31	19/jan/26	Sim	Sim	1,1800%
32	20/fev/26	Sim	Sim	1,1900%
33	18/mar/26	Sim	Sim	1,2000%
34	17/abr/26	Sim	Sim	1,2200%
35	19/mai/26	Sim	Sim	1,2300%
36	17/jun/26	Sim	Sim	1,2500%
37	17/jul/26	Sim	Sim	1,9000%
38	19/ago/26	Sim	Sim	1,9400%
39	17/set/26	Sim	Sim	1,9700%
40	19/out/26	Sim	Sim	2,0100%
41	18/nov/26	Sim	Sim	2,0500%
42	17/dez/26	Sim	Sim	2,1000%
43	19/jan/27	Sim	Sim	2,1400%
44	17/fev/27	Sim	Sim	2,1900%
45	17/mar/27	Sim	Sim	2,2400%
46	19/abr/27	Sim	Sim	2,2900%
47	19/mai/27	Sim	Sim	2,3400%
48	17/jun/27	Sim	Sim	2,4000%
49	19/jul/27	Sim	Sim	3,2800%
50	18/ago/27	Sim	Sim	3,3900%
51	17/set/27	Sim	Sim	3,5100%
52	19/out/27	Sim	Sim	3,6400%
53	18/nov/27	Sim	Sim	3,7700%
54	17/dez/27	Sim	Sim	3,9200%
55	19/jan/28	Sim	Sim	4,0800%

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

56	17/fev/28	Sim	Sim	4,2600%
57	17/mar/28	Sim	Sim	4,4400%
58	19/abr/28	Sim	Sim	5,2300%
59	17/mai/28	Sim	Sim	6,1300%
60	20/jun/28	Sim	Sim	6,5400%
61	19/jul/28	Sim	Sim	6,9900%
62	17/ago/28	Sim	Sim	7,5200%
63	19/set/28	Sim	Sim	8,9400%
64	18/out/28	Sim	Sim	9,8200%
65	20/nov/28	Sim	Sim	10,8900%
66	19/dez/28	Sim	Sim	13,3300%
67	17/jan/29	Sim	Sim	15,3800%
68	19/fev/29	Sim	Sim	18,1800%
69	19/mar/29	Sim	Sim	22,2200%
70	18/abr/29	Sim	Sim	33,3300%
71	17/mai/29	Sim	Sim	50,0000%
72	19/jun/29	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Companhia e/ou pelas Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo, exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Companhia por meio da emissão das Debêntures serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de das Despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) identificados na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**").

2. A Companhia declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Companhia.

3. A Companhia deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Companhia permanecerá obrigada a:

7.1.1. Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e

7.1.2. Prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização ("**Assembleia (CRI)**").

6. Os seguintes documentos serão utilizados para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: (i) no caso de aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), cópia dos termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição; (ii) no caso de reforma (obra) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) cópia das notas fiscais e comprovantes de pagamento, cópia do cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Companhia, bem como dos atos societários que demonstrem a

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

manutenção das Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**").

7. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do relatório semestral no modelo e prazo constantes do item 16 abaixo ("**Relatório Semestral**") e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Companhia.

8. Caberá à Companhia a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Companhia, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

9. A Companhia será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures, nos termos deste instrumento.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Companhia, hipótese na qual os recursos captados pela Companhia serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Companhia declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Companhia, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Companhia.

11. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Companhia deverá enviar em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópias dos Documentos de Destinação e/ou demais documentos comprobatórios da utilização dos recursos oriundos da Operação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI.

12. O Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Companhia ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

13. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista neste instrumento.

14. A Companhia se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

15. A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do Valor Estimado de Recursos no Imóvel Destinatário	Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Destinatário Decorrentes de Outras Fontes de Recursos	Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários
MIRAI CAMPINAS JARDIM DO LAGO - CONDOMÍNIO 1	CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO II LTDA - 27.039.535/0001-22	206.898	3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS	EXECUÇÃO DE OBRAS	4,63%	N/A	NÃO
MIRAI CIDADE LÍDER - CONDOMÍNIO 1	SUGOI RESIDENCIAL IX SPE LTDA - 29.729.219.0001-08	188.199	16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	4,80%	N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 01	RESIDENCIAL PARQUE DO CARMO SPE LTDA - 24.083.451.0001-06	312.540	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	8,20%	N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 02		312.541				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 03		312.543				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 04		312.544				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 05		312.545				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 06		312.546				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO		312.547				N/A	NÃO

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

07							
MIRAI UTINGA ("BALA JUQUINHA")	SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA	122.553	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ	EXECUÇÃO DE OBRAS	50,00%	N/A	NÃO
RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 1	RESIDENCIAL GUARAPIRANGA SPE LTDA - 24.083.451/0001-06	452.770	11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	AQUISIÇÃO DE TERRENOS	26,00%	N/A	NÃO
RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 2		376.659				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 07 - RESIDENCIAL ITARO AKAGUI	RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA - 23.859.672.0001-52	183.008	7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	5,83%	N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 08 - RESIDENCIAL KAZUKO AKAGUI		183.009				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 09 - RESIDENCIAL YOSIO AKAGUI		183.010				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 10 - RESIDENCIAL HIROSHIMA		183.011				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 11 - RESIDENCIAL NAGASAKI		183.012				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 12 - RESIDENCIAL SAKURA		183.013				N/A	NÃO
RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA - MÓDULO 2	SPORTS GARDENS AMAZÔNIA SPE LTDA - 24.183.679.0001-60	11.359	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIO BRANCO	EXECUÇÃO DE OBRAS	0,54%	N/A	NÃO

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R$)

1ºSemestre/23	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25
R$ 100.000.000,00	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R$)	
01 a 12 de 2020	R$ 115.646.693
01 a 12 de 2021	R$ 80.385.186
01 a 12 de 2022	R$ 106.432.845
Total	**R$ 302.464.726**

16. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos a Companhia deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, Relatório Semestral no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

***Sugoi S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Companhia**" ou "**Emissora**"), em cumprimento ao disposto no Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A. ("**Escritura de Emissão de Debêntures**" ou "**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, pela Companhia e/ou Sociedade(s) Destinatária(s), conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório***	***Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição e/ou reforma***	***Documento (termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição/ N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
[==]	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*
Total destinado no semestre									*[==] %*
Valor desembolsado									*R$ [==]*
Saldo a destinar									*R$ [==]*
Valor Total da Oferta									*R$ [==]*

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Companhia e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Companhia, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

[=]

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO

FÓRMULAS

(1) **Atualização Monetária**. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI (Série 1) Debêntures será atualizado monetariamente mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI (Série 1) ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI (Série 1) ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 1) (valor nominal remanescente após amortização de principal e/ou atualização monetária a cada período), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (conforme abaixo definida) e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice utilizado, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis;

NIk = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 19 de junho de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de maio de 2023, divulgado em junho de 2023;

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k".

Sendo que:

O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

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

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;

O produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

Para fins de cálculo, considera-se como "Data de Aniversário", as datas previstas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**" ("**Data de Aniversário**"); e

Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas das Debêntures.

Se até a Data de Aniversário das Debêntures o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

Observação:

a) O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

b) O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

(2) **Remuneração CRI (Série 1)**. A Remuneração dos CRI (Série 1) será incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (Série 1), a partir da Primeira Data de Integralização, ou da Data de Aniversário da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado de forma exponencial e cumulativa em regime de capitalização composta pro rata temporis por Dias Úteis de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração devido no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

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

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

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

Onde:

Taxa = 11,00 (onze inteiros);

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Período de Capitalização: define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Aniversário de Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na Data de Aniversário de Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures ou data de resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso. funerária gomes

(3) Remuneração CRI (Série 2). A Remuneração dos CRI (Série 2) será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = Vne x (Fator Juros – 1)

Onde:

J = Valor unitário dos CRI (Série 2) acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na data de Integralização dos CRI (2ª Série), ou da última Data de Aniversário, ou da última amortização ou incorporação de juros (se houver), 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:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização dos CRI (Série *2*) ou da última Data de Aniversário, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}[1 + TDIk]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI (Série 2), ou Data de Aniversário anterior, ou da última amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, ou data de cálculo, exclusive, sendo ”DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

(i) O fator resultante da expressão *(1 + TDI_k)* é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.

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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) O fator resultante da expressão (*Fator DI* × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(v) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 22 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 22, 23, 24 e 25 são Dias Úteis).

(4) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão aqueles previstos no “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**”.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO

DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1 – Valores das Despesas Iniciais (*flat*)					
Custos Flat	**Recorrência**	**Valor Líquido**	**Gross-up**	**Valor Bruto**	**Recebedor**
Fee de Emissão e Estruturação	Flat	R$ 55.000,00	9,65%	R$ 60.874,38	Opea
Taxa de Administração	Flat	R$ 3.200,00	19,53%	R$ 3.976,64	Opea
Agente Fiduciário	Flat	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Agente Fiduciário Implantação	Flat	R$ 4.000,00	12,15%	R$ 4.553,22	OT
Instituição Custodiante CCI	Flat	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 26.000,00	0,00%	R$ 26.000,00	B3
Taxa de Registro da CCI	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Liquidação Financeira	Flat	R$ 214,90	0,00%	R$ 214,90	B3
Transação	Flat	R$ 1,00	0,00%	R$ 1,00	B3
Custodia CCI	Flat	R$ 1.100,00	0,00%	R$ 1.100,00	B3
ANBIMA - Registro Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	ANBIMA
ANBIMA - Registro Oferta Pública	Flat	R$ 14.915,00	0,00%	R$ 14.915,00	ANBIMA
Taxa CVM	Flat	R$ 30.000,00	0,00%	R$ 30.000,00	CVM
Total		**R$ 166.409,90**		**R$ 178.225,92**	

Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes					
Custos Recorrentes - Anualizados	**Recorrência**	**Valor Líquido**	**Gross-up**	**Valor**	**Recebedor**
Taxa de Administração	Mensal	R$ 38.400,00	19,53%	R$ 47.719,65	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante CCI	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Custodia CCI	Mensal	R$ 13.200,00	0,00%	R$ 13.200,00	B3
Banco Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 500,00	16,33%	R$ 500,00	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade do Patrimônio Separado	Mensal	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	VACC
Total Anualizado		**R$ 79.740,00**		**R$ 92.695,58**	

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:

(i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário dos CRI, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à custódia das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iv) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(v) Remuneração inicial do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vi) Todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto ao CRI;

(vii) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1, acima;

(viii) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Companhia, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(ii) Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou a realização de assembleias gerais, será devida pela Companhia à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais) corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior. A Companhia também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item pela Companhia ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora. A remuneração de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para a Reestruturação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação.

(iii) Remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas trimestrais de R$ 4.000,00

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(quatro mil reais) cada, cujo valor anual corresponde a R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; e pela verificação da Destinação Futura, será devido o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre de verificação, sendo a primeira remuneração devida em 15 de julho de 2023 e a segunda em 15 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos; as parcelas estipuladas na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de "abort fee". Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias e Fiança; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Os valores mencionados acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;

(iv) Remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(v) Remuneração do Banco Administrador, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(vi) Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia das CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;

(vii) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;

(viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Companhia e/ou ao(s) Garantidor(es), a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Vinculada Companhia, da Conta do Fundo de Juros, da Conta Integralização e/ou da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

(x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados a assembleias gerais de Titulares dos CRI;

(xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(xv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xvii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão;

(xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Companhia. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão; e

(xxi) Reembolso: As Despesas Recorrentes efetivamente necessárias e que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora por meio de recursos do Patrimônio Separado, com a devida comprovação, deverão ser reembolsadas pela Companhia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação neste sentido, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a), contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), 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 dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Companhia. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Companhia:

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias e Fiança integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Companhia, que não pagas por esta.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CCI (SÉRIE 1)

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	1ª série	**NÚMERO**	0001	**TIPO DE CCI**	Integral	**DATA DE EMISSÃO**	24 de maio de 2023

1. EMISSORA:

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**")

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**")

3. DEVEDORA:

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42 ("**Devedora**" ou "**Companhia**")

4. TÍTULO:

As debêntures emitidas pela Companhia em 24 de maio de 2023, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.*, e subscritas pela Securitizadora ("**Lastro**")

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos créditos imobiliários será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o valor dos Créditos Imobiliários não poderá exceder o montante equivalente a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Proprietário	Matrícula	Cartório	Endereço
1	Sugoi Residencial I SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514/0001-05	62.982	1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC	Estrada Do Amapá, S/N, 2º Distrito, CEP. 69900-000, Rio Branco, Acre
2	Residencial São José SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 27.753.614/0001-09	204.573	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP	Av. Anselmo Liso - S/N, Fazenda São Pedro - Jardim Nunes CEP. 15046-790, São José do Rio Preto São Paulo
3	Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60	11.360	2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC	Avenida Das Flores, S/N (Lote 03) - Acesso Pelo Ramal Da Lagoa (Km 01)
4	Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60	11.361	2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC	Avenida Das Flores, S/N (Lote 02) - Acesso Pelo Ramal Da Lagoa (Km 01)
5	Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 44.004.276/0001-13	230.016	3º Registro de Imóveis de Campinas/SP	Rua Dona Esmeralda Oliveira Mathias - Lote 01 - Quadra "A-2",Pq. Residencial V. União, CEP. 13060-721, Campinas, São Paulo
6	Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 43.999.092/0001-78	230.017	3º Registro de Imóveis de Campinas/SP	Rua Luiz Meschiatti - Lote 01-A - Quadra "A-2",Pq. Residencial V. União, CEP. 13060-758, Campinas, São Paulo
7	Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 44.000.600/0001-25	90.670	Registro de Imóveis de Atibaia/SP	Rua Santo Rosa - Lote A7, Jardim do Alvinópolis, CEP.: 12943-050, Atibaia, São Paulo
8	Sugoi Residencial XXII SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03 e de Sugoi Residencial VI SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48	122.532	2º Registro de Imóveis de Santo André, SP	Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP
9	Sugoi Residencial VI SPE Ltda., inscrita no CNPJ	122.533	2º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	sob o n.º 28.764.248/0001-48			
10	Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80	2.439	Registro de Imóveis de Francisco Morato/SP	Rua Ulisses Guimaraes - Lote 18 C - Residencial Colina Francisco Morato, Companhia Fazenda Belém, CEP07998-000, Francisco Morato, SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	24 de maio de 2023, na Cidade de São Paulo, SP.
Local	São Paulo, SP
Prazo Total:	2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da Data de Emissão
Valor do Principal:	O valor será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que não poderá exceder o montante equivalente a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Juros Remuneratórios:	11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação acumulada do IPCA.
Data de Vencimento Final:	15 de junho de 2029
Encargos Moratórios:	(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, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.

8. GARANTIAS:

As CCI não contarão com garantia real. Observado o implemento da Condição Suspensiva, conforme aplicável, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Fundo(s); (vi) Conta Vinculada Companhia; e (vii) Conta Integralização.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	17/jul/23	Sim	Sim	0,5000%
2	15/ago/23	Sim	Sim	0,5000%
3	15/set/23	Sim	Sim	0,5000%
4	16/out/23	Sim	Sim	0,5000%
5	16/nov/23	Sim	Sim	0,5000%
6	15/dez/23	Sim	Sim	0,5000%
7	15/jan/24	Sim	Sim	0,5000%
8	15/fev/24	Sim	Sim	0,5000%
9	15/mar/24	Sim	Sim	0,5000%
10	15/abr/24	Sim	Sim	0,5000%
11	15/mai/24	Sim	Sim	0,5000%
12	17/jun/24	Sim	Sim	0,5000%
13	15/jul/24	Sim	Sim	0,5000%
14	15/ago/24	Sim	Sim	0,5000%
15	16/set/24	Sim	Sim	0,5000%
16	15/out/24	Sim	Sim	0,5000%
17	18/nov/24	Sim	Sim	0,5000%
18	16/dez/24	Sim	Sim	0,5000%
19	15/jan/25	Sim	Sim	0,5000%
20	17/fev/25	Sim	Sim	0,5000%
21	17/mar/25	Sim	Sim	0,5000%
22	15/abr/25	Sim	Sim	0,5000%
23	15/mai/25	Sim	Sim	0,5000%
24	16/jun/25	Sim	Sim	0,5000%
25	15/jul/25	Sim	Sim	2,0800%
26	15/ago/25	Sim	Sim	2,1300%
27	15/set/25	Sim	Sim	2,1700%
28	15/out/25	Sim	Sim	2,2200%
29	17/nov/25	Sim	Sim	2,2700%
30	15/dez/25	Sim	Sim	2,3300%
31	15/jan/26	Sim	Sim	2,3800%
32	18/fev/26	Sim	Sim	2,4400%
33	16/mar/26	Sim	Sim	2,5000%
34	15/abr/26	Sim	Sim	2,5600%
35	15/mai/26	Sim	Sim	2,6300%
36	15/jun/26	Sim	Sim	2,7000%
37	15/jul/26	Sim	Sim	2,7800%
38	17/ago/26	Sim	Sim	2,8600%
39	15/set/26	Sim	Sim	2,9400%
40	15/out/26	Sim	Sim	3,0300%

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

41	16/nov/26	Sim	Sim	3,1300%
42	15/dez/26	Sim	Sim	3,2300%
43	15/jan/27	Sim	Sim	3,3300%
44	15/fev/27	Sim	Sim	3,4500%
45	15/mar/27	Sim	Sim	3,5700%
46	15/abr/27	Sim	Sim	3,7000%
47	17/mai/27	Sim	Sim	3,8500%
48	15/jun/27	Sim	Sim	4,0000%
49	15/jul/27	Sim	Sim	4,1700%
50	16/ago/27	Sim	Sim	4,3500%
51	15/set/27	Sim	Sim	4,5500%
52	15/out/27	Sim	Sim	4,7600%
53	16/nov/27	Sim	Sim	5,0000%
54	15/dez/27	Sim	Sim	5,2600%
55	17/jan/28	Sim	Sim	5,5600%
56	15/fev/28	Sim	Sim	5,8800%
57	15/mar/28	Sim	Sim	6,2500%
58	17/abr/28	Sim	Sim	6,6700%
59	15/mai/28	Sim	Sim	7,1400%
60	16/jun/28	Sim	Sim	7,6900%
61	17/jul/28	Sim	Sim	8,3300%
62	15/ago/28	Sim	Sim	9,0900%
63	15/set/28	Sim	Sim	10,0000%
64	16/out/28	Sim	Sim	11,1100%
65	16/nov/28	Sim	Sim	12,5000%
66	15/dez/28	Sim	Sim	14,2900%
67	15/jan/29	Sim	Sim	16,6700%
68	15/fev/29	Sim	Sim	20,0000%
69	15/mar/29	Sim	Sim	25,0000%
70	16/abr/29	Sim	Sim	33,3300%
71	15/mai/29	Sim	Sim	50,0000%
72	15/jun/29	Sim	Sim	100,0000%

CCI (SÉRIE 2)

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	2ª série	**NÚMERO**	0001	**TIPO DE CCI**	Integral	**DATA DE EMISSÃO**	24 de maio de 2023

1. EMISSORA:

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**")

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**")

3. DEVEDORA:

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42 ("**Devedora**" ou "**Companhia**")

4. TÍTULO:

As debêntures emitidas pela Companhia em 24 de maio de 2023, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.*, e subscritas pela Securitizadora ("**Lastro**")

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos créditos imobiliários será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o valor dos Créditos Imobiliários não poderá exceder o montante equivalente a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Proprietário	Matrícula	Cartório	Endereço
1	Sugoi Residencial I SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514/0001-05	62.982	1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC	Estrada Do Amapá, S/N, 2º Distrito, CEP. 69900-000, Rio Branco, Acre
2	Residencial São José SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 27.753.614/0001-09	204.573	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP	Av. Anselmo Liso - S/N, Fazenda São Pedro - Jardim Nunes CEP. 15046-790, São José do Rio Preto São Paulo
3	Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., inscrita no	11.360	2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC	Avenida Das Flores, S/N (Lote 03) - Acesso Pelo Ramal Da Lagoa (Km 01)

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

	CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60			
4	Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60	11.361	2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC	Avenida Das Flores, S/N (Lote 02) - Acesso Pelo Ramal Da Lagoa (Km 01)
5	Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 44.004.276/0001-13	230.016	3º Registro de Imóveis de Campinas/SP	Rua Dona Esmeralda Oliveira Mathias - Lote 01 - Quadra "A-2",Pq. Residencial V. União, CEP. 13060-721, Campinas, São Paulo
6	Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 43.999.092/0001-78	230.017	3º Registro de Imóveis de Campinas/SP	Rua Luiz Meschiatti - Lote 01-A - Quadra "A-2",Pq. Residencial V. União, CEP. 13060-758, Campinas, São Paulo
7	Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 44.000.600/0001-25	90.670	Registro de Imóveis de Atibaia/SP	Rua Santo Rosa - Lote A7, Jardim do Alvinópolis, CEP.: 12943-050, Atibaia, São Paulo
8	Sugoi Residencial XXII SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03 e de Sugoi Residencial VI SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48	122.532	2º Registro de Imóveis de Santo André, SP	Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP
9	Sugoi Residencial VI SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48	122.533	2º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP
10	Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80	2.439	Registro de Imóveis de Francisco Morato/SP	Rua Ulisses Guimaraes - Lote 18 C - Residencial Colina Francisco Morato, Companhia Fazenda Belém, CEP07998-000, Francisco Morato, SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	24 de maio de 2023, na Cidade de São Paulo, SP.
Local	São Paulo, SP
Prazo Total:	2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da Data de Emissão
Valor do Principal:	O valor será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que não poderá exceder o montante equivalente a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização
Atualização Monetária:	Não aplicável.
Data de Vencimento Final:	15 de junho de 2029
Encargos Moratórios:	(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, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.

8. GARANTIAS:

As CCI não contarão com garantia real. Observado o implemento da Condição Suspensiva, conforme aplicável, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; (v) Fundo(s); (vi) Conta Vinculada Companhia; e (vii) Conta Integralização.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	17/jul/23	Sim	Não	0,0000%
2	15/ago/23	Sim	Não	0,0000%
3	15/set/23	Sim	Não	0,0000%
4	16/out/23	Sim	Não	0,0000%
5	16/nov/23	Sim	Não	0,0000%
6	15/dez/23	Sim	Não	0,0000%
7	15/jan/24	Sim	Não	0,0000%
8	15/fev/24	Sim	Não	0,0000%
9	15/mar/24	Sim	Não	0,0000%

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

10	15/abr/24	Sim	Não	0,0000%
11	15/mai/24	Sim	Não	0,0000%
12	17/jun/24	Sim	Não	0,0000%
13	15/jul/24	Sim	Sim	0,7500%
14	15/ago/24	Sim	Sim	0,7600%
15	16/set/24	Sim	Sim	0,7600%
16	15/out/24	Sim	Sim	0,7700%
17	18/nov/24	Sim	Sim	0,7700%
18	16/dez/24	Sim	Sim	0,7800%
19	15/jan/25	Sim	Sim	0,7900%
20	17/fev/25	Sim	Sim	0,7900%
21	17/mar/25	Sim	Sim	0,8000%
22	15/abr/25	Sim	Sim	0,8000%
23	15/mai/25	Sim	Sim	0,8100%
24	16/jun/25	Sim	Sim	0,8200%
25	15/jul/25	Sim	Sim	1,1000%
26	15/ago/25	Sim	Sim	1,1100%
27	15/set/25	Sim	Sim	1,1200%
28	15/out/25	Sim	Sim	1,1400%
29	17/nov/25	Sim	Sim	1,1500%
30	15/dez/25	Sim	Sim	1,1600%
31	15/jan/26	Sim	Sim	1,1800%
32	18/fev/26	Sim	Sim	1,1900%
33	16/mar/26	Sim	Sim	1,2000%
34	15/abr/26	Sim	Sim	1,2200%
35	15/mai/26	Sim	Sim	1,2300%
36	15/jun/26	Sim	Sim	1,2500%
37	15/jul/26	Sim	Sim	1,9000%
38	17/ago/26	Sim	Sim	1,9400%
39	15/set/26	Sim	Sim	1,9700%
40	15/out/26	Sim	Sim	2,0100%
41	16/nov/26	Sim	Sim	2,0500%
42	15/dez/26	Sim	Sim	2,1000%
43	15/jan/27	Sim	Sim	2,1400%
44	15/fev/27	Sim	Sim	2,1900%
45	15/mar/27	Sim	Sim	2,2400%
46	15/abr/27	Sim	Sim	2,2900%
47	17/mai/27	Sim	Sim	2,3400%
48	15/jun/27	Sim	Sim	2,4000%
49	15/jul/27	Sim	Sim	3,2800%
50	16/ago/27	Sim	Sim	3,3900%
51	15/set/27	Sim	Sim	3,5100%
52	15/out/27	Sim	Sim	3,6400%
53	16/nov/27	Sim	Sim	3,7700%
54	15/dez/27	Sim	Sim	3,9200%
55	17/jan/28	Sim	Sim	4,0800%
56	15/fev/28	Sim	Sim	4,2600%
57	15/mar/28	Sim	Sim	4,4400%
58	17/abr/28	Sim	Sim	5,2300%
59	15/mai/28	Sim	Sim	6,1300%
60	16/jun/28	Sim	Sim	6,5400%
61	17/jul/28	Sim	Sim	6,9900%
62	15/ago/28	Sim	Sim	7,5200%
63	15/set/28	Sim	Sim	8,9400%
64	16/out/28	Sim	Sim	9,8200%
65	16/nov/28	Sim	Sim	10,8900%
66	15/dez/28	Sim	Sim	13,3300%
67	15/jan/29	Sim	Sim	15,3800%
68	15/fev/29	Sim	Sim	18,1800%
69	15/mar/29	Sim	Sim	22,2200%
70	16/abr/29	Sim	Sim	33,3300%
71	15/mai/29	Sim	Sim	50,0000%
72	15/jun/29	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

***Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pelo **Banco Modal S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0002-43 ("**Coordenador Líder**"), nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Oferta**"), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que (i) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., celebrado na presente data ("**Termo de Securitização**"); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre a totalidade dos direitos creditórios e os demais bens e direitos vinculados à Emissão, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente Emissão; (iii) é responsável pela a veracidade, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.*

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

***Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora de até 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários de sua 41ª (quadragésima primeira) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), em até 2 (duas) séries, observado que, nos termos do artigo 73, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Oferta**"), a quantidade de CRI poderá ser diminuída em razão da distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo correspondente a 70.000 (setenta mil) CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático perante a CVM, declara, para todos os fins e efeitos, que encontra-se com o registro de emissor de valores mobiliários devidamente atualizado perante a CVM.*

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

***Banco Modal S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro Vl. Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0002-43 ("**Coordenador Líder**"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, da 1ª e 2ª séries, da 41ª emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), da **Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**"), realizada nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, declara, para todos os fins e efeitos, (i) ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. ("**Termo de Securitização**") que regula os CRI e a Emissão; e (b) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Securitizadora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.*

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

BANCO MODAL S.A.

Nome: Felipe Colin Soárez
Cargo: Procurador
CPF n.º: 686.026.343-15
E-mail: felipe.soarez@modal.com.br

Nome: Fabio Renato Fukuda
Cargo: Procurador
CPF n.º: 292.773.508-57
E-mail: fabio.fukuda@modal.com.br

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: ***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.***
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 41ª (quadragésima primeira)
Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda)
Emissor: ***Opea Securitizadora S.A.****, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22.*
Quantidade: 100.000 (cem mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários a serem alocados na 1ª Série e na 2ª Série no Sistema de Vasos Comunicantes
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021., a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Nome: Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Diretor Estatutário
CPF n.º: 001.362.577-20
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995 e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO
FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Companhia, ao(s) Garantidor(es), e/ou às Garantias e à Fiança, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Companhia, o(s) Garantidor(es) e/ou as Garantias e a Fiança. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora, a Companhia, o(s) Garantidor(es) e/ou sobre as Garantias e a Fiança, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Companhia ou do(s) Garantidor(es), exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

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 nas atividades da Securitizadora ou da Companhia. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Companhia não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Companhia podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Companhia não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Securitizadora, a Companhia e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Companhia não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Companhia, isto pode afetar negativamente o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Companhia

O Governo Federal pode implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Companhia e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou da Companhia, que poderá, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Companhia serão capazes de manter o fluxo de caixa esperado se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, o que pode comprometer o fluxo de pagamentos no âmbito da Emissão, afetando adversamente o investimento nos CRI.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Companhia. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar negativamente as atividades capacidade de pagamento da Companhia.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar negativamente o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem,

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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 acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às 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.

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 Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Companhia, na forma prevista no Lastro, a Companhia não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI, ocasionando perdas financeiras.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias e Fiança, 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 e/ou das Garantias e Fiança por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias e Fiança, também pode ser adversamente afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Companhia

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Companhia ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Companhia não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a presente Emissão.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI, ocasionando perdas financeiras.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que poderia impactar negativamente suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado, comprometendo a expectativa de retorno dos Investidores com o investimento nos CRI.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo afetar adversamente a presente Emissão e/ou os CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Companhia

Capacidade da Companhia e de Garantidor(es) de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Companhia ou do(s) Garantidor(es) de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Companhia e Garantidor(es) pode comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Emissão, afetando adversamente o retorno esperando com o investimento nos CRI.

Perda de pessoal importante

A Companhia depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Companhia há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Companhia, comprometendo sua capacidade de pagamento e, consequentemente, o fluxo financeiro da Emissão.

Concentração

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Companhia. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Companhia, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Companhia dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Companhia terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Companhia não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, afetando adversamente o retorno esperando com o investimento nos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função do Registro Automático da Oferta na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Fiadores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, afetando adversamente o retorno esperando com o investimento nos CRI.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, afetando adversamente o retorno esperando com o investimento nos CRI.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados adversamente. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperado pelos Investidores com a alocação de capital na Oferta.

Estrutural

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 CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Desta forma, os titulares dos CRI não deverão considerar que possuem qualquer propriedade ou direito sobre os imóveis relacionados à Operação.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Companhia poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte das Debêntures mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperado pelos Investidores com a alocação de capital na Oferta.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e só poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários junto ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso "ii" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperado pelos Investidores com a alocação de capital na Oferta.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora 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 Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias e a Fiança, bem como a capacidade da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es) em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Companhia, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Companhia e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Companhia. Portanto, a inadimplência da Companhia pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias e Fiança

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Companhia, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias e Fiança. Não há como assegurar que as Garantias e a Fiança, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente às últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados.

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo(s) Fiador(es) em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade do(s) Fiador(es) de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o(s) Fiador(es) terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Constituição das Garantias e Fiança

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias e Fiança não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito. Ainda, há determinadas Garantias que se encontram Oneradas, em razão das Dívidas Existentes da Companhia, e cuja liberação para a devida constituição dependerá da quitação de tais dívidas. Até que a devida constituição das Garantias e Fiança seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias e Fiança, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Ainda, caso a Companhia deixe de constituir novas Garantias ou Fiança nas hipóteses previstas para tanto, poderá ocorrer insuficiência de Garantias e Fiança para eventual

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

excussão em caso de descumprimento das obrigações da Companhia. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Companhia, aos Garantidores e às Garantias e Fiança, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Companhia e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Companhia e com relação às Garantias e Fiança, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Companhia.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

A Companhia pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias e Fiança. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Debêntures e das Garantias e Fiança, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos Documentos da Operação ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Companhia, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

ANEXO

OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 380
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	Quantidade de ativos: 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; referência desde o início da operação; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula 6.1.2. - 2° Aditamento a Alienação Fiduciária de Ações registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2° Aditamento a Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2° Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente, bem como a matrícula devidamente averbada; - 2° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 44 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 46 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento à CCB, devidamente registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e no RTD Curitiba.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pel Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. 11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 116	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 262.400.000,00	Quantidade de ativos: 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.535.000,00	Quantidade de ativos: 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.253.000,00	Quantidade de ativos: 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Volume na Data de Emissão: R$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01, 2021.12 a 2022.05 e 2022.05 a 2022.11. Pendencias objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Declaração assinada por um dos Diretores da companhia, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, referente aos anos de 2021 e 2022; - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures. Período de referência: 09.2020 a 02.2021, 2021.03 a 2021.08, 2021.09 a 2022.02, 2022.03 a 2022.09 e 2022.09 a 2023.03.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 21.545.305,47	Quantidade de ativos: 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2022; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 415.000.000,00	Quantidade de ativos: 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022; e - Relatório de Rating da Emissão referente ao 2º e 3º trimestres de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022; - Cópias de suas demonstrações financeiras da Tabas e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022; - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a março de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture e seus respectivos aditamentos devidamente registrados na JUCESP; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2023; - Confirmação do lançamento do Empreendimento Imobiliário; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente aos semestres encerrados em dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022; - Demonstrações financeiras auditadas, bem como os índices financeiros apurados pela devedora e verificados pela Securitizadora, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021 e em julho de 2022; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021 e em julho de 2022; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.500.000,00	Quantidade de ativos: 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até março de 2023; - Apuração do Fundo de Despesas, Fundo de Reservas e Fundo de Juros até março de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária,	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até março de 2023; - Apuração do Fundo de Despesas, Fundo de Reservas e Fundo de Juros até março de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.097.000,00	Quantidade de ativos: 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, bem como relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel I e II, devidamente registrada no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.440.000,00	Quantidade de ativos: 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório indicativo de demais projetos contratados, em curso e/ou projetados a serem desenvolvidos acompanhados da declaração assinada por diretor competente atestando a veracidade, suficiência, legalidade e legitimidade das informações prestadas nos relatórios disponibilizados. Ref. período encerrado em setembro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.860.000,00	Quantidade de ativos: 8860

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Data de Vencimento: 20/11/2026
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório indicativo de demais projetos contratados, em curso e/ou projetados a serem desenvolvidos acompanhados da declaração assinada por diretor competente atestando a veracidade, suficiência, legalidade e legitimidade das informações prestadas nos relatórios disponibilizados. Ref. período encerrado em setembro de 2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (ii) Aval prestado pelos Avalistas, nos termos das Notas Comerciais e; (ii) Cessão Fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a Devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 435	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.193.000,00	Quantidade de ativos: 30193
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.945.000,00	Quantidade de ativos: 23945
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R$ 30.920.000,00	Quantidade de ativos: 30920
Data de Vencimento: 31/03/2033	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R$ 27.589.000,00	Quantidade de ativos: 27589
Data de Vencimento: 19/05/2027	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais não auditadas da ZARIN, acompanhadas de relatório demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2022; - Celebração do instrumento e Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas 93.007; 94.976 e 94.977, no RGI de Indaiatuba/SP; - Cópia do Termo de Liberação feito pela REDFACTOR acerca da R.11 das matrículas de Imóvel alienados fiduciariamente; - Comprovante do arquivamento e registro na JUCESP do Livro de Debêntures Nominativas comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora (OPEA); - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Relatório de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em janeiro de 2023.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R$ 15.606.000,00	Quantidade de ativos: 15606
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R$ 49.140.000,00	Quantidade de ativos: 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado,	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R$ 67.435.000,00	Quantidade de ativos: 67435
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R$ 7.580.000,00	Quantidade de ativos: 7580
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2° semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Data de Vencimento: 24/08/2037
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 28/07/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras das Garantidoras PJ (ASTN PARTICIPAÇÕES e SEI CAYOWAA LTDA) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Balancete Trimestral da Devedora (SEI INCORPORAÇÃO S.A) referente ao 4° trimestre de 2022; - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (1); - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (2); - Atos Societários da Devedora e das Garantidoras devidamente registrado perante a Junta Comercial; - Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais estipulando a Murzim como Fiadora; - ACS (Murzim) arquivada perante a JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, no respectivo RGI competente; - Registro da Cessão Fiduciária, no respectivo RGI competente.	
Garantias: (i) Fiança prestado por ANTONIO SETIN e SEI CAYOWAA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do imóvel da matrícula 134.024 do 2º Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Participações nas Sociedades: (a) Murzim SP Empreendimento Imobiliário Ltda; e (b) SEI Cayowaa Empreendimento Imobiliário Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades; (v) Fundo de Despesa; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R$ 71.846.000,00	Quantidade de ativos: 71846
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2022; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º T de 2022; - Relatório de acompnhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente ao ano exercício de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R$ 1.129.892,23.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração anual da Cedente visando demonstram o devido cumprimento das condições do Contrato de Cessão referente ao ano de 2022; - Apólice de Seguro Patrimonial endossada em favor da Opea; - Comprovação do registro da garantia nas matrículas alvo da Alienação Fiduciária de Imóvel nos respectivos RGIs.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R$ 88.322.000,00	Quantidade de ativos: 88322
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Garantia CDHU: Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo ? CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo ? CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) Garantia CPP: Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias ? CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fiança 01 prestada por Canopus Holding; e (v) Fiança 02 prestada por Canopus Holding.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R$ 73.000.000,00	Quantidade de ativos: 73000
Data de Vencimento: 21/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do QMM (115%) pela Securitizadora referente a dezembro de 2022; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguái/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Juros.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a abril de 2023; - Relatório gerencial dos shoppings contendo a verificação dos Índices de Cobertura referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima); (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança prestada por PAULO DE	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

BARROS STEWART; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.696.000.000,00	Quantidade de ativos: 63696
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R$ 61.000.000,00	Quantidade de ativos: 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação referente ao período findo em Setembro de 2022 à Março de 2023; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Tabas) referente ao exercício social findo em 2022; - Relatório de Medição elaborado pelo Agente de Avaliação referente aos meses de dezembro de 2022 a abril de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado por: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: totalidade dos Direitos Creditórios, ainda todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) devidamente auditadas e acompanhadas do relatório de administração referente ao exercício social findo em 2022; - Renovação do Relatório de Rating referente ao ano de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório definitivo de Rating; - 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais registro nos RTD AL e RTD SP; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR; - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registro nos RTD AL; RTD Londrina/PR e RTD SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da SANEMA ? SANEAMENTO DE MACEIÓ LTDA; (ii) Cessão Fiduciária, fração de 76,02% (setenta e seis inteiros e dois centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Locação, decorrentes do Contrato de Locação CASAL; e (iii) Fiança prestada por CONASA INFRAESTRUTURA S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 57
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Como avalista: BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA; (iii) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2° semestre de 2022; - Cópia da AF de Equipamentos, devidamente registrado nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária. (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: .

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 1ºAditamento a Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão no RTD de Aparecida de Goiana-GO; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (i) 282.505 registrado no Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Aparecida de Goiana/GO e as 11.670, 11.671, 11.672, 11.673, 11.674 e 11.675 registrado na Serventia de Registro de Imóveis da Comarcar de Senador Canedo/GO; e (ii) Fiança prestada por: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato da Escritura de Debênture registrada nos RTD Competentes; - Registro do Livro de Regstro de Debêntures Nominativas da Cia contendo a OPEA como debenturista; - Contrato de Cessão Fiduciária registrados RTD Competentes; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a Opea como única debenturista; - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora (Toex) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano de 2022.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO e ALMIR JORGE BOMBONATTO; e (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R$ 43.790.000,00	Quantidade de ativos: 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao período de Setembro de 2022 à Março de 2023; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.	
Garantias: (i) Aval prestador por: ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA e SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (a) 58.618 da 1º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588 e 3.098 da 2º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1º Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4º Circunscrição Goiânia/GO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.164.000,00	Quantidade de ativos: 17164
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Inadimplementos no período: Pendências: - Arquivamenteo da ACS da Sociedades na cometente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 23/08/2032	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space Edifício, de titularidade da Devedora; (ii) Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis. (iii) Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R$ 50.000,00.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R$ 12.250.000,00	Quantidade de ativos: 12250
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	Quantidade de ativos: 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação Inicial dos Imóveis Garantia; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva. .	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R$ 83.065.000,00	Quantidade de ativos: 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da ata da RCA da Devedora na JUCEMAT; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4° trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestador por: EDOARDO GIACOMO TONOLLI; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato; e (iv) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o os CRI que, na Data de Emissão será de R$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R$ 42.850.000,00	Quantidade de ativos: 42850
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 81
Volume na Data de Emissão: R$ 32.143.000,00	Quantidade de ativos: 32143
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matriculas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R$ 790.865.000,00	Quantidade de ativos: 790865
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R$ 33.400.000,00	Quantidade de ativos: 33400
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022 a março de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Foco Engenharia referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação da Securitizadora da Razão de Garantia 1 referente ao meses de dezembro de 2022 a março de 2023; - Verificação da Securitizadora da Razão de Garantia 2 referente ao meses de dezembro de 2022 a março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Paulo Roberto da Silva Cunha e pela Foco Engenharia e Consultoria Empresarial S.A. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs Garantia, constituída pela Alienante Fiduciante e pela Devedora, na qualidade de titulares das Quotas de emissão das SPEs Garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 114
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	Quantidade de ativos: 38500
Data de Vencimento: 18/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias reais ou pessoais sobre os CRI.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 29/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) a Cessão Fiduciária, (iv) o Fundo de Despesas, (v) o Fundo de Obras e (vi) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R$ 265.000.000,00	Quantidade de ativos: 265000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Lagoa Santa/MG; - Demonstrações Financeiras das Sociedades cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Lagoa Santa/MG; - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição referente ao 1° trimestre de 2023.	
Garantias: (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direito creditórios titulastes da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI) Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente ao ano de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Alteração do Contrato Social da JFL Lorena e da Baltimore na JUCESP constando a Alienação Fiduciária de Quotas; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes.	
Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN., CAROLINA BURG TERPINS., (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios (v) Fundo de Reserva:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 108
Volume na Data de Emissão: R$ 129.520.000,00	Quantidade de ativos: 129520
Data de Vencimento: 14/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP; - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas (Alienação Fiduciária de Ações), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas; (ii) Cessão Fiduciária: é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (iii) Fiança: prestada por JORGE FELIPE LEMANN.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 25/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - Atualização anual do Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura da cessão fiduciária referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto: LIFAP HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., SPE 30 ? BEM VIVER MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JULIO CÉSAR DE SOUZA, CLÉZIO DONIZETE ANTUNES DA SILVA (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor a ser integralizado nas Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI, no montante equivalente à 02 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.395 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 101
Volume na Data de Emissão: R$ 42.634.000,00	Quantidade de ativos: 42634
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) MULTITRANS LOGÍSTICA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA, (ii) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (iii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 110
Volume na Data de Emissão: R$ 43.250.000,00	Quantidade de ativos: 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora e das Garantidoras referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Epson Incorporação LTDA, Epson Engenharia e Empreendimento S.A., pela Epson Engenharia LTDA, e pelo Sr. Roberto Ferreira de Souza e Sr. Paulo Sérgio Giugni; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

matricula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (iv) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R$ 8.450.000,00	Quantidade de ativos: 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	Quantidade de ativos: 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 109
Volume na Data de Emissão: R$ 30.687.000,00	Quantidade de ativos: 30687
Data de Vencimento: 28/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista: Helbor e Toledo Ferrar (II) Alienação Fiduciária de Participações: Foi atribuído o valor de R$ 23.311.500,00 às Participações objeto da AFP (III) Fundo de despesas: Como fundo de despesa foi constituído o valor de R$ 140.116,88 (IV) Fundo de reserva: Como fundo de reserva foi constituído o valor de R$ 1.268.519,17	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	Quantidade de ativos: 40291
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R$ 29.200.000,00	Quantidade de ativos: 29200
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matricula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal,	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 89
Volume na Data de Emissão: R$ 53.000.000,00	Quantidade de ativos: 53000
Data de Vencimento: 25/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2° registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros originados de Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças que será os respectivos compradores das unidades autônomas (IV) Aval: Como avalista: ALOHA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA, OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA, ALEXANDRE DO AMARAL GROELER, ANDRE MOACIR SIMIONATO, BERNARDO COUTO TANCREDO, DAVID MARCELO DE MESQUITA POLACHIN, FELIPE AGOSTINI e RENATA SOLIMAN FARIA	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R$ 53.402.000,00	Quantidade de ativos: 53402
Data de Vencimento: 12/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,63% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Regime fiduciário e o Patrimônio Separado: Sobre (i) os créditos imobiliários 1 representados integralmente pela CCI Locação 1, (ii) os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, (iii) os Créditos Imobiliários 3, representados integralmente pela CCI Locação 3 e (iv) pela Conta Centralizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 26/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes transferem a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações; (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes transferem sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, (V) Fundo de Liquidez: Mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das parcelas de Remuneração e amortização obrigatória mensal, (VI) Fundo de reserva: Mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Série: 1	Emissão: 131
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	Quantidade de ativos: 193000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 131
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R$ 314.869.000,00	Quantidade de ativos: 314869
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matriculas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R$ 25.625.000,00	Quantidade de ativos: 25625
Data de Vencimento: 25/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de reserva: O valor retido no Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas pela Devedora (III) Fundo de despesa: O montante retido no Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas pela Securitizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 137
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: CDI + 3,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MATARAZZO ? MULTIESTRATÉGIA (II) Cessão Fiduciária: (i) A totalidade dos direitos creditórios decorrente do contrato entre a fiduciante e o Banco Bradesco S.A, (ii) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação, (iii) a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios futuros decorrentes da exploração do subcondimento Mall e do subcondimento estacionamento, (iv) o eventual sobejo da excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e (v) a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no anexo II do contrato de alienação fiduciária de imóveis (IV) Fundo de reserva (V) Fundo de Obra (VI) Fundo de Liquidez (VII) Fundo de Despesa	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R$ 187.500.000,00	Quantidade de ativos: 187500
Data de Vencimento: 15/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelo fiadores SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA., HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA e SETRE SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA., (II) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas, representando 100% do capital social, do HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, da SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA, da SETRE ? SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA. e HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA, bem como os lucros, frutos e todo os rendimentos oriundos deles. (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios, recursos e frutos oriundos das Contas Vinculadas, nas quais deverão ser depositados, mediante transferência pelas respectivas Fiduciantes e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 133
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 136
Volume na Data de Emissão: R$ 161.233.000,00	Quantidade de ativos: 161233
Data de Vencimento: 06/04/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula n° 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R$ 30.500.000,00	Quantidade de ativos: 305000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações:	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R$ 1.734.000,00	Quantidade de ativos: 1734
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R$ 45.590.000,00	Quantidade de ativos: 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R$ 3.650.000,00	Quantidade de ativos: 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2° semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R$ 291.029.000,00	Quantidade de ativos: 291029
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R$ 7.730.000,00	Quantidade de ativos: 7730
Data de Vencimento: 30/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	Quantidade de ativos: 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Arquivamenteo da ACS da Sociedades na cometente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R$ 6.200.000,00	Quantidade de ativos: 6200
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R$ 3.600.000,00	Quantidade de ativos: 3600
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: ANBID + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação Inicial dos Imóveis Garantia; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva. .

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matriculas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R$ 331.431.000,00	Quantidade de ativos: 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R$ 91.600.000,00	Quantidade de ativos: 91600
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios (v) Fundo de Reserva:	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	Quantidade de ativos: 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R$ 29.200.000,00	Quantidade de ativos: 29200
Data de Vencimento: 24/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matricula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R$ 297.233.000,00	Quantidade de ativos: 297233
Data de Vencimento: 17/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matriculas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R$ 42.478.000,00	Quantidade de ativos: 42478
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	Quantidade de ativos: 17500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R$ 17.270.000,00	Quantidade de ativos: 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022; - Relatório de Razão de Garantia até março de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023;	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	Quantidade de ativos: 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Arquivamenteo da ACS da Sociedades na cometente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R$ 5.450.000,00	Quantidade de ativos: 5450
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Monitoramento referente ao mês de fevereiro de 2023; - Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Comprovação do endosso dos Seguros à Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Março de 2022 à Setembro de 2022 e Setembro de 2022 à Março de 2023.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Laredo Urbanizadora; e (b) Laredo Participações; (ii) Fundo de Reserva ser equivalente, no mínimo à soma das PMTs dos 2 (dois) meses imediatamente seguintes; (iii) Fundo de Obras montante correspondente a 110% (cento e dez por cento) do valor a incorrer necessário para conclusão das obras no Empreendimento, conforme estipulado no Relatório de Medição Inicial; (iv) Fundo de Despesas de no mínimo a R$ 50.000,00; (v) Alienações Fiduciária de Quotas das quotas representativas do capital social da LAREDO ? GS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; (vi) Cessão Fiduciária dos 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra Lastro, que	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Lastro pelos Adquirentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matriculas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R$ 39.675.000,00	Quantidade de ativos: 392675
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Rating, referente ao 4º Trimestre de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R$ 5.076.000,00	Quantidade de ativos: 5076
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R$ 145.022.000,00	Quantidade de ativos: 145022
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos dos contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída. (III) Alienação Fiduciária de Participações: Transfere e cede fiduciariamente (i) a titularidade das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos, e passa a ser a única e exclusiva titular do domínio; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (X) Fundo de Liquidez (mistral);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R$ 146.250.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matriculas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R$ 564.000,00	Quantidade de ativos: 564
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R$ 5.571.000,00	Quantidade de ativos: 5571
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R$ 7.317.000,00	Quantidade de ativos: 7317
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 30/12/2025	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R$ 813.000,00	Quantidade de ativos: 813
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R$ 41.536.000,00	Quantidade de ativos: 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 96.500.000,00	Quantidade de ativos: 96500
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 342.000.000,00	Quantidade de ativos: 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. IPCA + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTIESTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Reserva de Parcelas; e (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 77.190.000,00	Quantidade de ativos: 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Balancete semestral referente ao 1º Semestre de 2022 da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Ata da AGE da Garantidora (JFL Holdings) que autorizou a constituição da garantia, devidamente arquivada na JUCESP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD SP; - Comprovação da inscrição das Debêntures no Livro da Devedora (JFL Rebouças) em favor do Debenturista (Opea); - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 482	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 12500
Data de Vencimento: 08/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Ativo: CRI	
Série: 495	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 32.650.000,00	Quantidade de ativos: 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 514	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	Emissão: 1

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 518	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 519	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Data de Vencimento: 16/02/2052
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 523	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 524	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.302.107,20	Quantidade de ativos: 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro a dezembro de 2022 e abril de 2023; - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 14.750.000,00	Quantidade de ativos: 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022 e abril de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro e ao segundo semestre de 2022; - Demonstrações financeiras do patrimônio separado referente ao ano de 2022. - Declaração da emissora assinada por seu diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV 14) - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV 14); - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV GF); - Declaração da emissora assinada por seu diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV GF); - Contrato Social Consolidado da UFV 14.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	Quantidade de ativos: 525000
Data de Vencimento: 21/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca: Hipoteca de Terceiro e Quarto Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas: ? Matrícula 26.235: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; ? Matrícula 26.241: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; ? Matrícula 26.294: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; ? Matrícula 26.325: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; ? Matrícula 26.326: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 4º (quarto) grau; ? Matrícula 26.383: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; ? Matrícula 26.396: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; ? Matrícula 26.398: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; ? Matrícula 26.438: Alterar a Hipoteca de 1º (primeiro) para 3º (terceiro) grau; (II) Fundos de despesas: será constituído, pelo Banco Pine, pelo período de 1 (um) ano contado da Data de Emissão, um fundo de despesas que ficará retido na conta corrente nº 16124-9, mantida na agência 0910 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R$ 393.200.000,00	Quantidade de ativos: 393200
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca de primeiro grau: Será constituída hipoteca de primeiro grau em fase dos imóveis localizados nas cidades (i) Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Porto Seguro, Estado da Bahia; (iii) Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; (v) Goiana, Estado de Pernambuco; (vi) Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco; e (vii) Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, todos com matricula e registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e da Pine Campo Grande.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro a abril de 2023.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho, outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro a abril de 2023; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro a dezembro de 2022 e janeiro a abril de 2023.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R$ 274.862.000,00	Quantidade de ativos: 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R$ 46.888.000,00	Quantidade de ativos: 46888
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R$ 1.616.000,00	Quantidade de ativos: 1616
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório comprovando a utilização dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures nos termos do modelo constante do Anexo IV e acompanhado dos arquivos XML das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório referente ao 2° semestre de 2022; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 3ºTrimestre de 2022; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1ºTrimestre de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) Fiança prestada por: SÃO EUTIQUIANO PARTICIPAÇÕES S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, que será feita pela Emissora referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022. Observações: O Grupo Geneseas, composto pela devedora, garantidora e demais empresas do grupo distribuíram em 26/09/2022 pedido de recuperação judicial na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP sob o nº 1104305-43.2022.8.26.0100. O pedido inicial de recuperação judicial foi deferido, e está em tramite judicial padrão, tendo sido indicado como Administradores Judiciais a empresa Alvarez & Marsal Administração Judicial LTDA.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp. - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n º 39.314, nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n º 39.314, nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; -	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1ºAditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1°, 2°, 3° e 4° trimestres; - Confirmação de inicio das operações da Usina Termoelétrica; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1°, 2°, 3° e 4° trimestres; - Confirmação de inicio das operações da Usina Termoelétrica; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1°, 2°, 3° e 4° trimestres; - Confirmação de inicio das operações da Usina Termoelétrica; - Relatório mensal descritivo dos recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, referente ao mês de julho/22; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP; - Termo de Quitação Integral do Crédito do Banco da Amazônia decorrente da (i) CCB 095-20/5026-9 e da (ii) CCB 095-21/5031-0.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1°, 2°, 3° e 4° trimestres; - Confirmação de inicio das operações da Usina Termoelétrica; - Relatório mensal descritivo dos recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, referente ao mês de julho/22; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO e (ii) RTD SP; - Termo de Quitação Integral do Crédito do Banco da Amazônia decorrente da (i) CCB 095-20/5026-9 e da (ii) CCB 095-21/5031-0.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente a abril de 2023; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da BRASIL BIO FUELS referente aos 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022 ; - Confirmação de inicio das operações da Usina Termoelétrica; - Relatório mensal descritivo dos recursos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, referente ao mês de julho/22; - (i) AGOE e (ii) RCA da BRASIL BIO FUELS; (iii) Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures arquivadas na JUCERR; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Termo de Quitação Integral do Crédito do Banco da Amazônia decorrente da (i) CCB 095-20/5026-9 e da (ii) CCB 095-21/5031-0; - Registro 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos no (i) RTD São João da Baliza/RO; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos no (i) RTD São João da Baliza/RO; e (ii) RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios do 2ºT de 2022; - Relatório da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022; - Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20%) do meses de julho e agosto de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, direitos creditórios oriundos de compra e venda de gado, aves, suínos e leite, bem como todos os produtos e subprodutos comercializados pela Emitente oriundos da produção de tais gado, aves, suínos e leite, devidos por seus clientes, representados pela totalidade dos boletos de cobrança emitidos, a qualquer tempo, pela Emitente, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora; (ii) Penhor Agrícola de 1º (primeiro) grau, livre de concorrência de terceiros e de quaisquer Ônus, sobre 6.666.660 (seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta) quilogramas de milho, da safra 2022/2023, devidamente armazenado no silo localizado no imóvel de matrícula nº 20.909, junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela, Estado do Rio Grande do Sul, existentes e futuros; e (iii) Aval, prestador por: Sr. Dirceu Bayer e Sr. Euclides Andrade.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

da Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A; (iii) Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes.	
Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R$ 10.135.000,00	Quantidade de ativos: 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 49

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R$ 166.650.000,00	Quantidade de ativos: 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá representa um valor igual ou superior a R$45.925.000,00 referente ao período de setembro de 2022 a março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (?Contratos Cedidos?), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (?Recursos Depositados?), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (?Recursos em Investimentos Permitidos?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá ser no mínimo 100% do somatório dos Valores Nominais das Notas Comerciais não garantidas por Alienações Fiduciárias de Imóveis referente aos meses de janeiro de 2023 a abril de 2023.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, CONSTANTE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO WHITAKER CORREA DE ARRUDA, DANIELA CORRÊA DE ARRUDA SILVEIRA e AGROPECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, considerando as respectivas outorgas maritais.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (?Contratos Cedidos?), (?Recursos Depositados?), (?Recursos em Investimentos Permitidos?) e (?Sobejo?), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R$ 52.250.000,00	Quantidade de ativos: 52250
Data de Vencimento: 07/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fluxo Mensal Mínimo, devendo ser igual ou superior a 10% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas, referente às movimentações do mês anterior a verificação referente aos meses de janeiro de 2023 a abril de 2023; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Verificação dos Índices Financeiros pelo Devedora referente ao 2° semestre de 2022.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R$ 31.700.000,00	Quantidade de ativos: 31700
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente;	
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix) 25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Data de Vencimento: 27/05/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,44% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Como avalista ABBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, (ii) ARTHUR VALENTE MIRANDA DOS SANTOS, (iii) HUGO VALENTE MIRANDA DOS SANTOS e (iv) LUIZA MIRANDA DOS SANTOS (II) Cessão Fiduciária: a Cedente, de forma irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente à Securitizadora propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer direitos creditórios, ativos financeiros e valores mobiliários, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente, oriundos dos Recebíveis decorrentes das operações de Comercialização de Produtos (III) Fundo de Reserva: recursos advindos do pagamento dos Recebíveis Cedidos em Garantia (IV) Recompra Compulsória: Recompra Compulsória dos Recebíveis Cedidos em Garantia

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano exercício de 2022; - Constituição da Hipoteca com registro nos competentes RGI;	
Garantias: (i) Hipoteca: será constituída a Hipoteca, pelo Devedor e por Suedis de Lourdes Pelizaro Giuliangeli. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA.e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.	
Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i)R$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos)	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 78
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como a avalista: ORO AGRI BRASIL PRODUTOS PARA AGRICULTURA LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: TRADECORP DO BRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 83
Volume na Data de Emissão: R$ 1.328.019.000,00	Quantidade de ativos: 1328019
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Regime Fiduciário e Patrimônio separado	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 70

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R$ 1.734.783.000,00	Quantidade de ativos: 1734783
Data de Vencimento: 05/07/2028	
Taxa de Juros: 1010% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1ºAditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R$ 17.050.000,00	Quantidade de ativos: 17050
Data de Vencimento: 18/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9854% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo de Cobertura que deverá representa um valor igual ou superior a R$45.925.000,00 referente ao período de setembro de 2022 a março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (?Contratos Cedidos?), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (?Recursos Depositados?), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (?Recursos em Investimentos Permitidos?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	Quantidade de ativos: 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Regime Fiduciário e Patrimônio separado	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R$ 265.217.000,00	Quantidade de ativos: 265217
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: 12,057% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Ativo: CRA	
Série: 32	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia referente a abril de 2023; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n º 39.314, nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado referente ao ano de 2022; - Razão mínima de garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (IPÊ HOLDING e ZOOTEC) refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas arquivada na JUCEMT; - Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Alta Floresta/MT e RTD	

DocuSign Envelope ID: AE6EE111-1C2C-4305-9A14-6436695BD0E7

Rondonópolis/MT; - Contrato de Cessão Fiduciária - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a o valor da Segunda Data de Formalização de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT;
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022 e abril de 2023; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária; - Demonstrações financeiras completas e auditadas anuais da Devedora, (ii) declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; (iii) relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pelos auditores independentes contratados pela Devedora, contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, pela Securitizadora, dos índices; (iv) comprovação da apuração, pela Securitizadora, dos índices acima; (v) Declaração anual dos Avalistas e do Garantidor informando sobre a ocorrência ou não de tais eventos, referentes ao ano de 2022.	
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

DocuSign Envelope ID: 6F4F2AA0-81D4-449B-A16C-9BDC8D9BDFDF

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª E 2ª SÉRIES

DA 41ª EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ N.º 02.773.542/0001-22

CELEBRADO ENTRE

OPEA SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

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

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

DocuSign Envelope ID: 6F4F2AA0-81D4-449B-A16C-9BDC8D9BDFDF

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 41ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas ("**Partes**"):

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora na categoria "S1", perante a CVM, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Opea**"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário ("**Oliveira Trust**").

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.,* celebrado em 24 de maio de 2023 entre as Partes, conforme posteriormente alterado ("**Termo de Securitização**").

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Devedora emitiu as Debêntures, a serem subscritas pela Emissora;

(B) As Debêntures conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;

(C) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(D) A Devedora se obriga a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;

(E) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, e não foram integralizados até a presente data;

(F) Foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, para definir a quantidade de Debêntures alocada em cada Série, no Sistema de Vasos Comunicantes ("**Procedimento de Bookbuilding**");

DocuSign Envelope ID: 6F4F2AA0-81D4-449B-A16C-9BDC8D9BDFDF

(G) Conforme definido no Procedimento de Bookbuilding¸ serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI, sendo 69.849 (sessenta e nove mil e oitocentos e quarenta e nove) CRI (Série 1) e 30.151 (trinta mil e cento e cinquenta e um) CRI (Série 2).

(H) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, nos termos da Cláusula 22.7, item (vi), do referido instrumento; e

(I) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.* ("**Aditamento**").

SEÇÃO
CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
OBJETO

1.1. As Partes desejam alterar a Cláusula 3.1 do Termo de Securitização, a qual passa a vigorar com a seguinte redação:

"3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

Característica	***CRI (Série 1)***
Emissão	*41ª*
Série	*1ª (primeira)*
Quantidade de CRI	69.849 (sessenta e nove mil e oitocentos e quarenta e nove)*, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding.*
Valor Global dos CRI	*R$ 69.849.000,00 (sessenta e nove milhões e oitocentos e quarenta e nove mil reais), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding.*
Valor Nominal Unitário	*R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão*
Data de Emissão	*24 de maio de 2023*
Data de Vencimento	*19 de junho de 2029*
Prazo da Emissão	*2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão*
Local de Emissão	*São Paulo, SP*
Forma de Emissão	*Nominativa e escritural*
Juros Remuneratórios	*Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI (Série 1) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização*
Atualização Monetária	*Os CRI (Série 1) serão atualizados mensalmente, com base na variação do IPCA.*

DocuSign Envelope ID: 6F4F2AA0-81D4-449B-A16C-9BDC8D9BDFDF

Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	*De acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo.*
Primeiro pagamento de Amortização Programada	*19 de julho de 2023*
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	*Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".*
Primeiro pagamento de Remuneração	*19 de julho de 2023*
Garantias dos Créditos Imobiliários	*(i) Fiança;* *(ii) AFI;* *(iii) AFP;* *(iv) CF;* *(v) Fundo(s)* *(vi) Conta Vinculada Companhia; e* *(vii) Conta Integralização.*
Regime Fiduciário	*Sim, nos termos da Lei 14.430.*
Garantia Flutuante	*Não há.*
Subordinação	*Não há.*
Coobrigação da Securitizadora	*Não há.*
Encargos Moratórios	*Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Companhia; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Companhia à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.*
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	*B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3*
Local de Pagamento	*Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição*

DocuSign Envelope ID: 6F4F2AA0-81D4-449B-A16C-9BDC8D9BDFDF

	do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	*O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, 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.*
Classificação de Risco	*Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.*
Fatores de Riscos	*Conforme "**Anexo – Fatores de Risco**".*
Classificação ANBIMA	***Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.* ***Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.* ***Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.* ***Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Debêntures, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.*

Característica	***CRI (Série 2)***
Emissão	*41ª*
Série	*2ª (segunda)*
Quantidade de CRI	30.151 (trinta mil e cento e cinquenta e um)*, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding.*
Valor Global dos CRI	*R$ 30.151.000,00 (trinta milhões e cento e cinquenta e um mil reais), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding.*
Valor Nominal Unitário	*R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão*
Data de Emissão	*24 de maio de 2023*
Data de Vencimento	*19 de junho de 2029*
Prazo da Emissão	*2.218 (dois mil duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão*
Local de Emissão	*São Paulo, SP*
Forma de Emissão	*Nominativa e escritural*
Juros Remuneratórios	*Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI (Série 2) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação*

DocuSign Envelope ID: 6F4F2AA0-81D4-449B-A16C-9BDC8D9BDFDF

	acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que a rentabilidade será a partir da primeira Data de Integralização
Atualização Monetária	*Os CRI (Série 2) serão não atualizados monetariamente.*
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	*De acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo.*
Primeiro pagamento de Amortização Programada	*17 de julho de 2024*
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	*Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".*
Primeiro pagamento de Remuneração	*19 de julho de 2023*
Garantias dos Créditos Imobiliários	*(i) Fiança;* *(ii) AFI;* *(iii) AFP;* *(iv) CF;* *(v) Fundo(s)* *(vi) Conta Vinculada Companhia; e* *(vii) Conta Integralização.*
Regime Fiduciário	*Sim, nos termos da Lei 14.430.*
Garantia Flutuante	*Não há.*
Subordinação	*Não há.*
Coobrigação da Securitizadora	*Não há.*
Encargos Moratórios	*Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Companhia; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Companhia à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.*
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	*B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3*
Local de Pagamento	*Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão –*

DocuSign Envelope ID: 6F4F2AA0-81D4-449B-A16C-9BDC8D9BDFDF

	Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	*O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, 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.*
Classificação de Risco	*Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.*
Fatores de Riscos	*Conforme "**Anexo – Fatores de Risco**".*
Classificação ANBIMA	***Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.* ***Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.* ***Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.* ***Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Debêntures, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.*

"

CLÁUSULA SEGUNDA

RATIFICAÇÃO

1.2. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA

ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

2.1. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem

DocuSign Envelope ID: 6F4F2AA0-81D4-449B-A16C-9BDC8D9BDFDF

como da Medida Provisória 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

2.1.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

2.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

2.3. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 15 de junho de 2023.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(seguem página de assinaturas e anexos a seguir)

DocuSign Envelope ID: 6F4F2AA0-81D4-449B-A16C-9BDC8D9BDFDF

PÁGINA DE ASSINATURAS





OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com





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

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Rafael Casemiro Pinto
Cargo: Procurador
CPF n.º: 112.901.697-80
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

TESTEMUNHAS





Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
CPF n.º: 216.064.508-75
E-mail: eduardo.caires@opeacapital.com

Nome: Lita Santos Molina
CPF n.º: 145.763.327-24
E-mail: lita.molina@modal.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PRIMEIRO ADITAMENTO
E O SEGUNDO ADITAMENTO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUGOI S.A.

Celebrado entre

Sugoi S.A.
na qualidade de Emissora

Opea Securitizadora S.A.
na qualidade de subscritora das Debêntures

Dahab Brasil S.A.
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.
Sugoi Residencial I SPE Ltda.
Sugoi Residencial V SPE Ltda.
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.
Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.
Residencial São Mateus SPE Ltda.
Residencial São José SPE Ltda.
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Ronaldo Yoshio Akagui
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto
na qualidade de intervenientes garantidores

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUGOI S.A.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo qualificadas:

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Debêntures e Garantidora AFP ("**Emissora**" ou "**Companhia**");

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de subscritora das Debêntures ("**Debenturista**" ou "**Securitizadora**");

Dahab Brasil S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.832.030/0001-35, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFP ("**Dahab**");

Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D1, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial Colina**");

Sugoi Residencial I SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, n.º 1710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514/0001-05, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial I**");

Sugoi Residencial V SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Cavalheiro Ângelo, n.º 37, Térreo, Centro, Franco da Rocha, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.809.123/0001-97, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial V**");

Sugoi Residencial VI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial VI**");

Sugoi Residencial IX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida da Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D14, Chácara Itaim, CEP 045336-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.729.219/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial IX**");

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Sugoi Residencial XXII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXII**");

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, Conjunto 52, Sala D36, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.999.092/0001-78, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXVI**");

Residencial Monte Serrat SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Sala D16, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.075.045/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Monte Serrat**");

Residencial Guarapiranga SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, Sala D24, Vila Olímpia, CEP 04451-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.105.862/0001-38, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Guarapiranga**");

Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1.710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI e Garantidor CF ("**Residencial Sports Gardens da Amazônia**");

Residencial Parque do Carmo SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.451/0001-06, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Parque do Carmo**");

Residencial São Mateus SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.859.672/0001-52, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial São Mateus**");

Residencial São José SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Bernardino de Campos, n.º 1.856, Vila Maceno, CEP 15025-160, São José do Rio Preto, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.753.614/0001-09, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial São José**");

Residencial Bom Retiro SPE Ltda., sociedade com sede na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Rua Francisco do Braz Prado, s/n, Parque Bom Retiro, CEP 13.140-000, Paulínia, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.535/0001-31, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Bom Retiro**");

Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala E14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.544.889/0001-

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

33, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Varandas Jardim do Lago**");

Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Amoreiras, nº 3181, Jardim do Lago, CEP 13050-035, Campinas, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.039.535/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Varandas Jardim do Lago II**");

Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D15, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.381.073/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Vista Cantareira**");

Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D38, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.004.276/0001-13, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXVIII**");

Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D39, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.000.600/0001-25, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXIX**")

Ronaldo Yoshio Akagui, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 35.227.358-6 e inscrito no CPF sob o n.º 294.538.768-95, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Flavia Costa Akagui**, brasileira administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG n.º 42.620.819-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 326.859.518-90, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador ("**Ronaldo**"); e

Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 24.523.500-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 264.247.198 -57, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Patricia Sanchez Casariego Pazinatto**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 23.466.546-4 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 279.585.798-70, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º Andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador ("**Thiago**", e, quando denominado em conjunto com Ronaldo, simplesmente "**Fiadores**").

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade cujas Participações são objeto da(s) AFP, celebrado para refletir

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	no respectivo Contrato Social o fato de que as Participações estão oneradas pela referida Garantia.
"Adquirentes"	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto.
"Afiliadas"	O(s) Controlador(es), a(s) Controlada(s), coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, da Companhia e/ou seus acionistas, e/ou de qualquer dos Garantidores.
"AGE"	A Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 05 de maio de 2023, por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, a constituição das Garantias, Fiança e celebração de todos os Documentos da Operação pela Companhia.
"Agente de Monitoramento"	É a pessoa física ou jurídica, contratada, às expensas da Companhia, para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à AXIS Serviços Financeiros Ltda., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.
"Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI"	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34**.**
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)" ou "AFI"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de AFI.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações" ou "AFP"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento, do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"ARS (Residencial I)"	A ata da reunião de sócios do Residencial I, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial V)"	A ata da reunião de sócios do Residencial V, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial VI)"	A ata da reunião de sócios do Residencial VI, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial IX)"	A ata da reunião de sócios do Residencial IX, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial XXII)"	A ata da reunião de sócios do Residencial XXII, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial XXVI)"	A ata da reunião de sócios do Residencial XXVI, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial XXVIII)"	A ata da reunião de sócios do Residencial XXVIII, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial XXIX)"	A ata da reunião de sócios do Residencial XXIX, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"ARS (Residencial Bom Retiro)"	A ata da reunião de sócios do Residencial Bom Retiro, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial Colina)"	A ata da reunião de sócios do Residencial Colina, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial Guarapiranga)"	A ata da reunião de sócios do Residencial Guarapiranga, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial Monte Serrat)"	A ata da reunião de sócios do Residencial Monte Serrat, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial Parque do Carmo)"	A ata da reunião de sócios do Residencial Parque do Carmo, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial São José)"	A ata da reunião de sócios do Residencial São José, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial São Mateus)"	A ata da reunião de sócios do Residencial São Mateus, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Residencial Sports Gardens da Amazônia)"	A ata da reunião de sócios do Residencial Sports Gardens da Amazônia, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Varandas Jardim do Lago)"	A ata da reunião de sócios do Varandas Jardim do Lago, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"ARS (Varandas Jardim do Lago II)"	A ata da reunião de sócios do Varandas Jardim do Lago II, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"ARS (Vista Cantareira)"	A ata da reunião de sócios do Vista Cantareira, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Assembleia (CRI)"	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
"Assembleia (Debêntures)"	Uma assembleia geral de titulares das Debêntures, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas neste instrumento para esse fim.
"Assessor Legal Autorizado"	É o escritório de advocacia que será contratado para realizar a auditoria legal do(s) novo(s) imóvel(is) e emissão de relatório de auditoria. O escritório de advocacia a ser contratado pode ser qualquer um dos seguintes: (i) Negrão, Ferrari Sociedade de Advogados; (ii) Campos Mello e Campos Mello Sociedade de Advogados; (iii) Pinheiro Guimarães e Meissner Sociedade de Advogados; (iv) Pinheiro Neto Advogados; (v) Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados; (vi) Feldmann Sociedade de Advogados; (vii) Stocche, Forbes, Filizzola, Clapis, Passaro e Meyer Sociedade de Advogados; e (viii) Lotufo & Cordelli Advogados.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização desta Emissão de Debêntures, constituição das Garantias, Fiança e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) AGE; (ii) ARS (Residencial I); (iii) ARS (Residencial V); (iv) ARS (Residencial VI); (v) ARS (Residencial IX); (vi) ARS (Residencial XXII); (vii) ARS (Residencial XXVI); (viii) ARS (Residencial XXVIII); (ix) ARS (Residencial XXIX); (x) ARS (Residencial Colina); (xi) ARS (Residencial Guarapiranga); (xii) ARS (Residencial Monte Serrat); (xiii) ARS (Residencial Parque do Carmo); (xiv) ARS (Residencial São José); (xv) ARS (Residencial São Mateus); (xvi) ARS (Residencial Sports Gardens da Amazônia); (xvii) ARS (Varandas Jardim do Lago); (xviii) ARS (Varandas Jardim do Lago II); (xix) ARS (Vista Cantareira); (xx) RCA (Dahab); e (xxi) RCA.
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
"Aviso ao Mercado"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Banco Administrador" ou "Caixa Econômica Federal"	A **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF, na qualidade de banco administrador da Conta Vinculada Companhia.
"Boletim de Subscrição"	O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra o "**Anexo – Boletim de Subscrição**".
"CCI"	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios" ou "CF"	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de CF.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"Companhia" ou "Emissora"	A **Sugoi S.A.**, qualificada no preâmbulo deste instrumento.
"Condições Precedentes"	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Debêntures possa ser realizada, conforme previsto no "**Anexo – Condições Precedentes**".
"Conclusão da Obra"	Emissão do relatório do agente financiador, após vistoria final em obra, com a confirmação da conclusão da obra e indicativo 100% (cem por cento) de medição.
"Conta Vinculada Companhia"	A conta corrente n.º 1695-1, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Conta da Companhia"	A conta corrente n.º 900632-0, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 15747-8, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
"Conta do Fundo de Juros" ou "Conta Integralização"	A conta corrente n.º 3819155-7, agência n.º 0001, do Banco Modal S.A. (banco n.º 746), de titularidade da Companhia.
"Contrato(s) de AFI"	O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.
"Contrato(s) de AFP"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de CF"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF.
"Contrato da Conta Vinculada Companhia"	O *Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT,* a ser celebrado pela Companhia e pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade contratante(s), pelo Banco Administrador, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de credora.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea*

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	Securitizadora S.A., celebrado pela Companhia e pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária, conforme posteriormente alterado.
"Contrato de Monitoramento"	O *Contrato de Prestação de Serviços de Análise Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários,* celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Companhia e a Securitizadora.
"Contratos de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; (iv) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas; (v) Contrato(s) de CF; e (vi) Contrato da Conta Vinculada Companhia.
"Contrato(s) Pró-Soluto"	Cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Companhia e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal, e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	o qual está sendo desenvolvido o empreendimento, eventualmente devidos.
"Controlada(s)"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controlador(as)"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela distribuição da Oferta, a ser indicada no Termo de Securitização.
"CPF"	O Cadastro de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª séries da 41ª emissão da Securitizadora.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão das Debêntures, conforme prevista na Cláusula 4.1.
"Data de Verificação"	O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º (segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre.
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer data em que forem integralizados, parcial ou totalmente, os CRI, pelos Titulares dos CRI.
"Data de Integralização (Debêntures)"	A data em que forem integralizadas totalmente as Debêntures, pela Securitizadora.
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de amortização programada e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Vencimento"	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
"Debêntures"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2).
"Debêntures (Série 1)"	As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Debêntures (Série 2)"	As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Debenturista" ou "Securitizadora"	A **Opea Secutitizadora S.A.**, qualificada no preâmbulo deste instrumento.
"Declaração de Adimplência"	Declaração a ser firmada pela Companhia, em cada Data de Integralização (CRI), cujo modelo conta do "**Anexo – Declaração de Adimplência**".
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como "Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Destinação de Recursos"	A destinação dos recursos captados pela Companhia por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula Segunda e do "**Anexo – Destinação de Recursos**".
"Dia(s) Útil(eis)"	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento, todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do(s) Contrato(s) Pró Soluto, que compreendem parte do pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força do(s) Contrato(s) Pró Soluto, conforme o caso, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) Contrato(s) Pró Soluto.
"Direitos Creditórios Elegíveis"	São os Direitos Creditórios que preenchem os requisitos elencados na Cláusula 7.6.1.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP, excetuado o mínimo legal.
"Dívidas Existentes"	As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no "**Anexo – Dívidas Existentes**".
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim de Subscrição; (ix) Pedido de Reserva; (x) Aviso ao Mercado; (xi) Anúncio de Início; (xii) Anúncio de Encerramento; (xiii) Prospecto; (xiv) Lâmina; e (xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"**Efeito Adverso Relevante**"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação.
"Emissão das Debêntures"	A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto neste instrumento.
"Emissão dos CRI"	A emissão dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Emissão"	A presente emissão das Debêntures.
"Empreendimentos"	O(s) empreendimento(s) imobiliário(s) desenvolvido(s) pela Companhia e/ou pelos Garantidores, no âmbito dos programas sociais Minha Casa, Minha Vida, ou qualquer outro programa governamental, municipal, estadual ou federal, desde que exclusivamente voltados para desenvolvimento de empreendimentos habitacionais de interesse social.
"Empresa de Consultoria e Avaliação ESG"	É a **NINT Natural Intelligence Ltda.**, com sede na Rua Lauro Muller, n.º 116, Sala 3507, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.290 160, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.212.050/0001- 07, ou outra empresa especializada que a substitua, a ser escolhida pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI).
"Empresa Especializada"	É a empresa especializada que será contratada para emissão de laudo de avaliação do(s) Imóvel(is), com a finalidade de atualizar o Valor de Venda do(s) Imóvel(is). A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes, ou a substituta que venha a ser definida entre a Companhia e a Securitizadora, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na hipótese de qualquer das sociedades abaixo deixar de prestar tais serviços: (i) **Engebanc Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91; (ii) **CBRE Serviços do Brasil Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.700.801/0001-58; (iii) **Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10; (iv) **Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; ou (v) **RVW Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.008.467/0001-00.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Encargos Moratórios"	São os encargos devidos pela Companhia e/ou pelos Garantidores, forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.
"Escritura" ou "Escritura de Emissão de Debêntures" ou "Lastro"	O presente instrumento.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na Cláusula 8.1. e 8.1.1, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Debêntures.
"Fiador(es)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) **Ronaldo Yoshio Akagu**, qualificado no preâmbulo deste instrumento; e (ii) **Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto**, qualificado no preâmbulo deste instrumento.
"Fiança"	A garantia fidejussória constituída neste instrumento por cada Fiador, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Companhia e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos deste instrumento e dos outros Documentos da Operação.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas, que conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências de pagamento das Despesas

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	da Operação, por parte da Companhia, durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Despesas sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Quinta.
"Fundo de Juros"	O fundo de juros, que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente ao Valor do Fundo de Juros sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, e transferido à Conta do Fundo de Juros, observadas as regras da Cláusula Quinta.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva, que conterá, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na Cláusula Quinta.
"Fundo(s)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Reserva.
"Garantias"	São, quando mencionados em conjunto: (i) AFI; (ii) AFP; (iii) CF; (iv) Fundo(s); (v) Conta Vinculada Companhia; e (vi) Conta Integralização.
"Garantidor(es) AFI"	É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Residencial Colina;**

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(ii) **Residencial I**; (iii) **Residencial VI**; (iv) **Residencial XXII**; (v) **Residencial XXVI**; (vi) **Residencial XXVIII;** (vii) **Residencial XXIX;** (viii) **Residencial Sports Gardens da Amazônia**; (ix) **Residencial São José**.
"Garantidor(es) AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) das Participações das respectivas Sociedades, no âmbito da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Dahab**; e (ii) **Sugoi**.
"Garantidor(es) CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Residencial V;** (ii) **Residencial IX**; (iii) **Residencial Guarapiranga**; (iv) **Residencial Sports Gardens da Amazônia**; (v) **Residencial Parque do Carmo**; (vi) **Residencial Monte Serrat**; (vii) **Residencial São Mateus**; (viii) **Residencial Bom Retiro**; (ix) **Varandas Jardim do Lago**; (x) **Varandas Jardim do Lago II**; e (xi) **Vista Cantareira**.
"Garantidor(es)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(iv) Garantidor(es) CF.
"ICMA"	A *International Capital Market Association.*
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no "**Anexo – Destinação de Recursos**".
"Imóvel(is) Garantia"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no "**Anexo – Imóvel(is) Garantia**" e no(s) Contrato(s) de AFI.
"Imóvel(is) Onerado(s)"	Os Imóveis identificados no "**Anexo – Imóvel(is) Onerado(s)**" que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Após a quitação de cada Dívida Existente e liberação do respectivo Imóvel Onerado, será celebrado o devido Contrato AFI, nos termos da Cláusula Quinta. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia.
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
"Instituição Custodiante"	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"Investimentos Permitidos"	São: (i) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs com liquidez diária do Banco Modal S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Banco do Brasil S.A. e/ou de demais bancos desde que o rating local seja AAA pela Fitch, Moody's ou S&P; e/ou (ii) Títulos públicos federais.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Lâmina"	A lâmina da oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Companhia, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias e Fiança, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Companhia atue.
"Lei 6.015"	A Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.
"Lei 6.404"	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 9.613"	A Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Lei 11.101"	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei 13.709"	Lei n º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"Medida Provisória 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"NTN-B"	A Nota do Tesouro Nacional-Série B.
"Obrigações Garantidas"	São: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e/ou

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem do cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias e Fiança.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Ônus Vigentes"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e a alienação fiduciária sobre as Participações Oneradas, constituídas para garantir as obrigações garantidas envolvidas nas Dívidas Existentes.
"Operação"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Debêntures, a constituição das Garantias, Fiança e Emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Opinião Legal"	O parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério do Coordenador Líder.
"Ordem de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Distribuições e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias ou Fiança devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) Pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) Composição do Fundo de Reserva, se aplicável, nos termos da Cláusula 5.9, respeitado o Valor do Fundo de Reserva; (iv) Recomposição do Fundo de Despesas; (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável; (vi) Pagamento da(s) parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vii) Pagamento de parcela(s) de amortização (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (viii) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda; (ix) Amortização ordinária das Debêntures no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos, se aplicável; (x) Amortização extraordinária compulsória das Debêntures, se aplicável; e (xi) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão liberados à Companhia.
"Parecer"	O parecer de segunda opinião emitido pela Empresa de Consultoria e Avaliação ESG, para avaliar o desempenho social dos projetos desenvolvidos pela Companhia, com base nas diretrizes do "*Social Bond Principles*".
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas do capital social da(s) Sociedade(s) (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) AFP ou Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, conforme o caso) na bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
"Participações Oneradas"	As quotas do capital social das sociedades identificadas no "**Anexo – Participações Oneradas**" que, nesta data, estão vinculadas como uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI, a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização e neste instrumento, será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias e Fiança; (iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros e Conta Integralização; (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário; e (vi) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s).
"Pedidos de Reserva"	Os pedidos de reserva dos CRI realizados pelos investidores no âmbito da Oferta.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo que se inicia na:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(i) Primeira Data de Integralização (CRI), inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures.
"PMT"	A parcela mensal de pagamento das obrigações pecuniárias, oriundas das Debêntures, pela Companhia na respectiva Data de Pagamento, nos termos deste instrumento.
"Prazo Remanescente"	O prazo remanescente em anos para o vencimento do CRI.
"Preço de Integralização"	As Debêntures serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização e, nas demais integralizações, serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização das Debêntures.
"Prêmio de Pagamento Antecipado"	O prêmio equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) multiplicado pelo Prazo Remanescente e multiplicado pelo saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Companhia, a título de break funding fee, em caso de resgate antecipado facultativo das Debêntures, observado o previsto na Cláusula Quarta.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, para definir a quantidade de Debêntures alocada em cada Série, no Sistema de Vasos Comunicantes. Após o Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, este instrumento deverá ser aditado para formalizar a alocação das Debêntures em cada Série, nos termos da Cláusula 4.6. abaixo.
"Prospecto Preliminar"	O *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Prospecto Definitivo"	O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Prospecto Preliminar; e (ii) Prospecto Definitivo.
"Razões de Garantia AFI"	As razões de garantia relativas às AFI que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia AFI, adotam-se os critérios e a fórmula constantes no "**Anexo – Fórmulas**".
"Razões de Garantia AFI (SP)"	As razões de garantia relativas às AFI constituídas sobre os imóveis localizados no Estado de São Paulo, que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia AFI (SP), adotam-se os critérios e a fórmula constantes no "**Anexo – Fórmulas**".
"Razões de Garantia CF"	As razões de garantia relativas às CF que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, de acordo com cada período e percentual de razão de garantia elencados abaixo, sendo certo que a Companhia e os respectivos Garantidores não poderão outorgar garantia de cessão fiduciária de recebíveis em favor de terceiros até que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito: (a) Do momento da 1ªintegralização até o 12°mês (inclusive) ≥ 30% do Risco de Crédito; (b) Do 12° mês (exclusive) até o 24° mês (inclusive) ≥ 35% do Risco de Crédito; (c) Do 24° mês (exclusive) até o 36° mês (inclusive) ≥ 45% do Risco de Crédito; (d) Do 36° mês (exclusive) até o 48° mês (inclusive) ≥ 50% do Risco de Crédito; e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(e) Do 48° mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures ≥ 120% do Risco de Crédito. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia CF, adotam-se os critérios e a fórmula constantes no "**Anexo – Fórmulas**".
"Razões de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Razões de Garantia AFI; (ii) Razões de Garantia AFI (SP); e (iii) Razões de Garantia CF.
"RCA"	A Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 30 de março de 2023, por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme disposto no artigo 19, item XXIII do Estatuto Social da Companhia e no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei 6.404, a constituição das Garantias e da Fiança e celebração de todos os Documentos da Operação pela Companhia.
"RCA (Dahab)"	A Reunião do Conselho de Administração da Dahab, por meio da qual se aprovou a constituição das respectivas Garantias, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluto e Direitos Creditórios e demais informações previstas neste instrumento.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas 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

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes da Conta Centralizadora, na forma da Lei 14.430, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.
"Remuneração"	É, quando mencionada em conjunto: (i) Remuneração (Série 1); e (ii) Remuneração (Série 2).
"Remuneração (Série 1)"	A remuneração a que farão jus as Debêntures (Série 1), calculada nos termos da Cláusula 4.14.1.
"Remuneração (Série 2)"	A remuneração a que farão jus as Debêntures (Série 2), calculada nos termos da Cláusula 4.14.2.
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CVM 81"	A Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Retenções"	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Companhia, quais sejam, os montantes necessários para: (i) Pagamento das Despesas Iniciais; e (ii) Constituição do(s) Fundo(s).
"Risco de Crédito"	Equivalente ao saldo devedor dos CRI, subtraído dos recursos depositados no Fundo de Juros e no Fundo de Reserva.
"Série 1"	A 1ª (primeira) série da presente Emissão, formada pelas Debêntures (Série 1).
"Série 2"	A 2ª (segunda) série da presente Emissão, formada pelas Debêntures (Série 2).

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Séries"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Série 1; (ii) Série 2.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Significa o sistema de alocação dos CRI em cada uma das Séries, sendo certo que a quantidade de CRI de uma das Séries deverá ser abatida da quantidade de CRI total da Emissão, definindo, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada na outra Série.
"Sociedade(s)"	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(são): (i) **Residencial V**; (ii) **Residencial Guarapiranga**; (iii) **Residencial Sports Gardens da Amazônia**; (iv) **Residencial Monte Serrat**; (v) **Residencial São Mateus**; (vi) **Residencial Bom Retiro**; (vii) **Varandas Jardim do Lago;** (viii) **Varandas Jardim do Lago II; e** (ix) **Vista Cantareira**.
"Taxa DI"	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível.
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries, da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.,* a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Tributos"	São os tributos identificados na Cláusula 4.16.
"Unidades"	São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais foram ou serão comercializadas por meio do(s) respectivos Contrato(s) Pró-Soluto, conforme o caso. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato do(s) ou Contrato(s) Pró-Soluto já celebrados e vigentes.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no "**Anexo – Despesas da Operação**".
"Valor do Fundo de Despesas"	O valor equivalente a R$ 100.000,00 (cem mil reais).
"Valor do Fundo de Juros"	O valor equivalente a R$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).
"Valor do Fundo de Reserva"	O valor equivalente à soma do valor das 3 (três) PMT imediatamente seguintes.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O valor equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.5.
"Valor Nominal Unitário Atualizado"	O valor nominal unitário atualizado das Debêntures (Série 1), conforme previsto na Cláusula 4.13.
"Valor Total da Emissão"	O montante total da Emissão, conforme previsto na Cláusula 3.3.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(iv) Referências a este ou a quaisquer outros Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências às cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;

(viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(x) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

(xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Companhia tem por objeto social as atividades descritas na Cláusula 3.1. e tem interesse em emitir as Debêntures, a serem subscritas pela Securitizadora;

(B) As Debêntures emitidas pela Companhia e subscritas pela Securitizadora conferirão direito de crédito em face da Companhia, nos termos deste instrumento;

(C) A Companhia se obriga, nos termos deste instrumento, a pagar, em favor da Securitizadora, os Créditos Imobiliários;

(D) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias e da Fiança descritas na Cláusula Quinta;

(E) A Securitizadora emitirá as CCI para representar os Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculará exclusivamente aos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;

(F) O Agente Fiduciário dos CRI será contratado por meio do Termo de Securitização e acompanhará a Destinação de Recursos;

(G) Os CRI serão objeto da Oferta, pelo Coordenador Líder, de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição;

(H) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(I) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Isto posto, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, mediante as seguintes Cláusulas e condições:

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS

1.1. Autorização. O presente instrumento é firmado com base na deliberação da AGE e da RCA, pelas quais foram aprovadas as condições da Emissão das Debêntures, nos termos do artigo 7º, item XI e do artigo 19, item XXIII do Estatuto Social da Companhia e, conforme disposto no artigo 59 da Lei 6.404, e as Garantias

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

e Fiança previstas neste instrumento, foram devidamente aprovadas pelos seus respectivos outorgantes, de acordo com os respectivos Atos Societários.

(i) A Companhia e o(s) Garantidor(es) têm a obrigação de arquivar os Atos Societários perante a Junta Comercial competente, na forma e nos prazos previstos neste instrumento.

1.2. Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA. A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei 6.404, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro na CVM ou na ANBIMA.

1.3. Arquivamento em Junta Comercial e Publicação das Atas da AGE e da RCA da Companhia. As atas da AGE e da RCA da Companhia serão devidamente arquivadas na Junta Comercial competente e publicadas em jornal de grande circulação, conforme o disposto no artigo 289 da Lei 6.404.

1.4. Arquivamento da Escritura em Junta Comercial. Este instrumento e seus eventuais aditamentos serão arquivados na Junta Comercial competente, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei 6.404. A Companhia, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua assinatura, deverá protocolar o Lastro para inscrição na Junta Comercial competente. Os eventuais aditamentos ao Lastro deverão ser protocolados para registro na Junta Comercial competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

1.5. Registro da Escritura em Cartório. Em razão da constituição da Fiança, este instrumento deve ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos do artigo 129 da Lei 6.015. A Companhia, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua assinatura, deverá protocolar o Lastro para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.6. Protocolos, Registros e Arquivamentos. A Companhia compromete-se a comprovar o protocolo, bem como o arquivamento (e publicação, conforme o caso), dos Atos Societários perante a Junta Comercial competente, bem como o protocolo e o registro deste instrumento perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, observado o disposto abaixo.

(i) As versões eletrônicas dos respectivos protocolos devem ser entregues à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do respectivo ato.

(ii) Os respectivos arquivamentos dos Atos Societários e dos registros devem ser concluídos em até 30 (trinta) dias contados da data da sua realização, prorrogáveis, uma única vez, por igual período, exclusivamente na hipótese em que a Companhia demonstre à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI que está tomando todas as providências para cumprir exigências formuladas pela Junta Comercial competente.

(iii) As versões eletrônicas das atas da AGE, da RCA e do Lastro e dos Contratos de Garantia com evidência dos registros ou arquivamentos aplicáveis, conforme o caso, devem ser entregues à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

registro ou arquivamento na Junta Comercial, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, conforme o caso.

(iv) A publicação das atas da AGE e da RCA, conforme exigida pela Lei 6.404, deve ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu arquivamento na Junta Comercial competente.

(v) A Companhia compromete-se, ainda, a atender a eventuais exigências formuladas pela(s) Junta(s) Comercial(is) e Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, de forma tempestiva.

1.7. Registro para Colocação e Negociação. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, com a intermediação do Coordenador Líder, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(i) As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

1.8. Comprovação de Titularidade das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei 6.404 e pelo respectivo Boletim de Subscrição.

(i) Para todos os fins legais, as Debêntures serão adquiridas mediante a assinatura de Boletim de Subscrição.

(ii) O Livro de Registro de Debêntures Nominativas e o Livro de Transferência de Debêntures serão escriturados e mantidos pela Companhia, com observância das normas legais e regulamentares pertinentes.

(iii) A cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a devida inscrição nos termos da Cláusula 1.7., deve ser entregue à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da presente data.

1.9. Guarda de Documentos. A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via eletrônica deste instrumento, recebendo a Instituição Custodiante outra via eletrônica. A Securitizadora também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável.

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

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

(ii) Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Companhia obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

(iii) A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Companhia, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

CLÁUSULA SEGUNDA
DESTINAÇÃO DE RECURSOS

2.1. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no "**Anexo – Destinação de Recursos**" e a Companhia se compromete, em caráter irrevogável e irretratável a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente pela Companhia e/ou pelas Sociedade(s) Destinatária(s) (conforme definidas "**Anexo – Destinação de Recursos**") conforme o disposto nesta Cláusula Segunda e no referido Anexo.

2.1.1. A Companhia se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Segunda e/ou no "**Anexo – Destinação de Recursos**", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, seu objeto social é **(i)** incorporação imobiliária; **(ii)** desmembramento loteamento de terrenos destinados à venda; **(iii)** locação e a administração de bens próprios; **(iv)** construção civil em imóveis próprios ou de terceiros; **(v)** participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

3.2. Número da Emissão. A Emissão constitui a 5ª (quinta) emissão privada de debêntures da Companhia.

3.3. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, sendo que o valor de cada série da Emissão será determinado segundo a alocação das

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Debêntures (Série 1) e das Debêntures (Série 2), no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*.

3.4. Distribuição Parcial. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Debêntures, observado o montante mínimo de 70.000 (setenta mil) Debêntures, equivalente a R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente à parcela objeto da garantia firme de colocação prestada pelo Coordenador Líder. As Debêntures que não forem colocadas junto aos investidores no âmbito da Oferta serão canceladas pela Devedora, observados os demais termos e condições deste instrumento.

3.5. Número de Séries. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.

3.6. Vinculação à Emissão dos CRI. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos CRI, os quais serão objeto da Oferta, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI, como lastro, até a liquidação integral das obrigações decorrentes dos CRI.

(i) As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários, e reconhecem que, para consecução da Operação, é essencial que os Créditos Imobiliários permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas neste instrumento, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá acarretar desenquadramento do lastro dos CRI.

(ii) Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Os pagamentos recebidos da Companhia em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a data da liquidação integral das obrigações deles decorrentes.

(iii) Durante a vigência dos CRI, os Direitos Creditórios serão depositados na Conta Vinculada Companhia, onde serão realizadas as verificações das Razões de Garantia CF. Após a verificação das Razões de Garantia CF, o Banco Administrador deverá transferir à Conta Centralizadora o montante necessário para aplicação nos termos da Ordem de Pagamentos, sendo certo que os recursos remanescentes após referida aplicação serão disponibilizados à Companhia, por meio de transferência à Conta da Companhia.

(iv) Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, à excussão/execução das Garantias e da Fiança, bem como à Conta Centralizadora, à Conta Vinculada Companhia, à Conta Integralização e à Conta do Fundo de Juros serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, as CCI, as Garantias e a Fiança:

(i) Constituem o Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(ii) Manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até a liquidação integral das obrigações decorrentes CRI;

(iii) Destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;

(iv) Estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) Não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e

(vi) Só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

3.7. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação a Companhia previamente às respectivas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas de amortização de principal e de pagamento da Remuneração, bem como o saldo devedor atualizado das Debêntures, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

(i) A Conta Centralizadora será de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Companhia terá acesso irrestrito e em tempo real da Conta do Centralizadora exclusivamente para fins de consulta e a Securitizadora deverá tomar todas as providências para que esse acesso seja implementado.

(ii) Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Companhia. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Companhia, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula 17.11.

(iii) Sem prejuízo do exposto acima, os recursos eventualmente existentes na Conta do Fundo de Juros a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão (inclusive) serão liberados para a Companhia independentemente de autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, mediante transferência para a Conta da Companhia, caso a Securitizadora constate, cumulativamente, que (i) o Fundo de Reserva já foi integralmente constituído; (ii) não exista necessidade de substituição de Garantias ou Fiança; (iii) não exista necessidade de recomposição das Razões de Garantia; (iv) a Companhia esteja adimplente com suas obrigações previstas nos Documentos da Operação; e (v) não haja nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

CLÁUSULA QUARTA

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia 24 de maio de 2023.

4.2. Conversibilidade, Tipo e Forma. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.3. Espécie. As Debêntures serão da espécie "quirografária", e serão automaticamente convoladas na espécie "com garantia real", devendo as Partes celebrar aditamento a este instrumento, na forma prevista no **Anexo – Modelo de Aditamento**, bem como protocolá-lo na Junta Comercial competente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a primeira Garantia for efetivamente constituída (prorrogáveis, uma única vez, por igual período, exclusivamente na hipótese em que Companhia comprove que está cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas por qualquer autoridade ou órgão fiscalizador), sem necessidade de realização de Assembleia (CRI) ou Assembleia (Debêntures) ou, ainda, aprovação societária adicional pela Companhia, para formalizar a referida convolação.

4.4. Prazo e Data de Vencimento. As Debêntures (Série 1) terão prazo de 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias contados da Data de Emissão, e as Debêntures (Série 2) terão prazo de 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias contados da Data de Emissão, em ambos os casos vencendo na última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures, nos termos deste instrumento.

4.5. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

4.6. Quantidade. Serão emitidas até 100.000 (cem mil) Debêntures, a serem alocadas em cada Série da Emissão conforme a demanda dos investidores por qualquer uma das Séries dos CRI, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de *Bookbuilding*.

4.6.1. Em razão do Procedimento de *Bookbuilding* e da alocação das Séries, as Partes estão, desde já, autorizadas a celebrar aditamento ao presente instrumento para refletir o valor final de cada Série, sem necessidade de realização de Assembleia (CRI), Assembleia (Debêntures) e/ou aprovação societária adicional pela Companhia, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da primeira Data de Integralização dos CRI.

4.7. Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, mediante a formalização do presente instrumento, inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição.

4.8. Integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo Preço de Integralização, e será feita de forma total, na Data de Integralização das Debêntures, após o cumprimento integral das Condições Precedentes.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(i) As Partes concordam que a Securitizadora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Companhia em montante superior aos valores efetivamente integralizados no âmbito da Oferta.

(ii) As Partes concordam que a integralização das Debêntures será realizada somente após o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, as quais estão sujeitas a verificação pela Securitizadora e/ou eventual dispensa pelos Titulares dos CRI.

(iii) A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes é da Companhia e do(s) Garantidor(es) com exceção da subscrição e integralização dos CRI.

(iv) Para fins de verificação de cumprimento das Condições Precedentes, a respectiva Parte deverá encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento da totalidade das respectivas condições. O documento original do respectivo comprovante deverá ser enviado à Securitizadora em até 3 (três) Dias Úteis da data em que estiver disponível.

(v) A integralização das Debêntures será realizada pela Securitizadora, na data do cumprimento das Condições Precedentes, incluindo a integralização dos CRI, caso estas sejam cumpridas até as 16:00 horas (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após as 16:00 horas a integralização das Debêntures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, e desde que cumpridas as Condições Precedentes.

(vi) Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a integralização das Debêntures, com recursos da integralização dos CRI.

(vii) A Companhia desde já autoriza a Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, a utilizar o saldo da integralização da seguinte forma:

(i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao valor das Despesas Iniciais;

(ii) Constituição do Fundo de Despesas, mediante retenção do Valor do Fundo de Despesas;

(iii) Constituição do Fundo de Juros, mediante retenção do Valor do Fundo de Juros;

(iv) O saldo da integralização, após (a) dedução do pagamento previsto no item (i) acima; e (b) da retenção prevista no item (ii) acima, e (c) da retenção prevista no item (iii) acima, será liberado à Companhia, em até 1 (um) Dia Útil após a ocorrência da integralização, por meio de transferência da Conta Centralizadora para a Conta Integralização.

(viii) Após a integralização da totalidade das Debêntures (observados os pagamentos e descontos mencionados nas Cláusulas 4.8. (vi) e 4.8. (vii), acima), as obrigações de pagamento da Securitizadora serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Companhia à Securitizadora

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta da Companhia serão considerados como recibos.

4.9. Condição Resolutiva. As Partes concordam que a não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Companhia, das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias contados desta data (prorrogáveis, uma única vez, por igual período, exclusivamente na hipótese de a Companhia comprovar que está cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas por cartórios, Juntas Comerciais e outras autoridades reguladoras, autorregulatórias ou órgãos fiscalizadores) acarretará a resolução, de pleno direito, deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nesta hipótese:

(i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos à Companhia;

(ii) A Companhia ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação até a ocorrência da condição resolutiva, limitados ao valor das Despesas Iniciais, as quais incluem, também, eventuais comissões ou *fees* integrantes da lista de tais Despesas Iniciais, o que deverá ocorrer no prazo de até 21 (vinte e um) Dias Úteis contado de notificação da Securitizadora nesse sentido;

(iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e

(iv) A Companhia será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto nos Documentos da Operação.

4.10. Direito de Retenção. Sem prejuízo do acima disposto, e para que não existam dúvidas entre as Partes, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Companhia (incluindo integralizações, liberações, devoluções, pagamentos e/ou reembolsos) será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização qualquer das partes envolvidas na Operação constatar que existe descumprimento de uma obrigação pecuniária prevista no âmbito dos Documentos da Operação por parte da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es).

4.11. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta Centralizadora e na Conta do Fundo de Juros, bem como os recursos existentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva (quando constituído), poderão ser investidos pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

(i) Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade da Companhia. Nesse sentido, a Securitizadora deverá

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

disponibilizá-los à Companhia, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação aqui mencionada.

(ii) A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

(iii) Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 3.7. (ii).

4.12. Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.13. Valor Nominal Unitário Atualizado. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures (Série 1), será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do "**Anexo – Fórmulas**".

4.13.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial ("**Período de Ausência do IPCA**"), o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI caso a Securitizadora não o faça, deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do Período de Ausência do IPCA, convocar uma assembleia geral de Titulares dos CRI para definir, de comum acordo com a Companhia, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Lastro, a mesma variação produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e os Debenturistas, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.13.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI acima referida, a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI acima não será mais realizada e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e os Debenturistas

4.13.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre os Debenturistas e a Companhia, na assembleia geral de Titulares dos CRI acima convocada para este fim, inclusive no caso de não obtenção de quórum de deliberação e/ou de instalação, ou caso a Taxa Substitutiva venha a acarretar a perda do benefício gerado pelo tratamento tributário do CRI, a totalidade das Debêntures e consequentemente CRIs deverá ser, observado o disposto neste instrumento e na

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

regulamentação aplicável, resgatada antecipadamente, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida assembleia geral de Titulares dos CRI acima, e, consequentemente, canceladas pela Companhia, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração (conforme definidas abaixo), até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos deste instrumento. Para realização do referido resgate, será utilizada para cálculo do valor devido aos Debenturistas, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado na data do efetivo resgate.

4.13.4. Caso as Debêntures (Série 1) e os CRIs não sejam resgatados na forma e prazo estabelecidos na Cláusula 4.13.3 acima, inclusive caso tal resgate não seja legalmente possível, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário deverá ser atualizado com base no último IPCA divulgado até que seja possível resgatar as Debêntures (Série 1) e os CRI (Série 1), nos termos legais, por meio de deliberação em nova assembleia geral de Titulares dos CRI acima a ser convocada.

4.13.5. Caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA mesmo após a determinação da Taxa Substitutiva, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a viger, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, sendo, portanto, dispensada a realização da assembleia geral de Titulares dos CRI acima para deliberar sobre este assunto.

4.14. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures (Série 2), ocorra a indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Companhia quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.14.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (Debêntures) para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Debenturista, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

4.14.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (Debêntures) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

4.14.3. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Companhia e a Debenturista, a Companhia deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (Debêntures) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração (Série 2) calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração (Série 2), para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

4.15. Remuneração das Debêntures. As Debêntures farão jus a uma Remuneração correspondente a:

(i) Debêntures (Série 1): 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (Série 1), e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

(ii) Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 2) e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

4.15.1. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensalmente, de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado e/ou vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.15.2. Os recursos recebidos como produto do pagamento da Remuneração devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos.

4.15.3. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do "**Anexo – Fórmulas**".

4.16. Amortização Programada. O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**", conforme aplicável, e observadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do presente instrumento.

(i) Os recursos recebidos como produto de amortizações devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(ii) Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do "**Anexo – Fórmulas**".

(iii) Em qualquer hipótese, a amortização deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures.

4.17. Amortização Extraordinária. As Debêntures serão amortizadas de forma extraordinária exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

(i) Em qualquer hipótese, a amortização extraordinária deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

(ii) Considerando que as Debêntures não serão custodiadas eletronicamente junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, o pagamento de eventual amortização extraordinária das Debêntures deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

(iii) Os recursos recebidos como produto de amortização extraordinária das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização extraordinária dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos.

(iv) *Amortização Extraordinária Compulsória*. As Debêntures serão amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória com recursos próprios da Companhia, para recomposição das Razões de Garantia, observado o disposto na Cláusula Sétima, sendo certo que, nesta hipótese não será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado.

(v) *Amortização Extraordinária Facultativa*. A Companhia terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Debêntures, a qualquer momento a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A amortização extraordinária facultativa está limitada ao valor de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), independentemente da quantidade de amortizações;

(ii) A Companhia solicitará a amortização extraordinária facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da efetiva amortização extraordinária facultativa;

(iii) Não será devido prêmio de pagamento antecipado, no caso de Amortização Extraordinária Facultativa;

(iv) A comunicação de amortização extraordinária facultativa deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para a amortização extraordinária

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

facultativa;

(b) O valor da amortização extraordinária facultativa, observado o disposto no item (i) acima, sem a incidência de multa e /ou prêmio de pagamento antecipado; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Companhia, à operacionalização da amortização extraordinária facultativa.

(v) A Securitizadora deve verificar o valor de amortização extraordinária facultativa informado pela Companhia e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Companhia confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.18. Resgate Antecipado. As Debêntures serão resgatadas antecipadamente exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula 4.18.

(i) Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

(ii) As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia.

(iii) Os recursos recebidos como produto de resgate das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos.

(iv) As Debêntures serão obrigatoriamente resgatadas, nos termos da Cláusula Oitava, bem como na Data de Vencimento.

(v) A Companhia terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Debêntures a qualquer momento a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da Data de integralização dos CRI, sendo certo que o referido resgate antecipado será realizado de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Companhia solicitará o resgate antecipado facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data do efetivo resgate antecipado facultativo;

(ii) A data de resgate antecipado facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado;

(iv) A comunicação de resgate antecipado facultativo deve informar:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(a) A Data de Pagamento pretendida para o resgate antecipado facultativo;

(b) O valor do resgate antecipado facultativo, com a aplicação do Prêmio de Pagamento Antecipado; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Companhia, à operacionalização do resgate antecipado facultativo.

(v) A Securitizadora deve verificar o valor de regate antecipado informado pela Companhia e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Companhia confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso;

(vi) Todos os pagamentos relacionados às Debêntures com vencimento em data anterior à data do resgate antecipado facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Companhia na forma prevista neste instrumento;

(vii) Considerando que as Debêntures não serão custodiadas eletronicamente junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, o pagamento do resgate antecipado facultativo das Debêntures deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora; e

(viii) Os recursos recebidos como produto de resgate antecipado facultativo das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos.

4.19. Valor de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma amortização extraordinária ou resgate antecipado será equivalente ao montante do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado ou liquidado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, sempre calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da amortização extraordinária ou liquidação antecipada e dos demais encargos aplicáveis, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Companhia eventualmente não quitada e/ou reembolsada até a data da realização do pagamento extraordinário.

4.20. Tributos. Todos os tributos, bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador o presente instrumento, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Companhia e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre este instrumento, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador este instrumento, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.21. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.22. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Companhia e/ou Garantidor(es), nas datas previstas neste instrumento, ou em comunicado enviado pela Companhia e/ou Garantidor(es) à Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.23. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Debêntures.

4.24. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Securitizadora, deverão ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos.

4.25. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.26. Classificação de Risco. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

4.27. Debênture Social. As Debêntures serão caracterizadas como "Debêntures Sociais", com base no parecer emitido por Empresa de Consultoria e Avaliação ESG, globalmente reconhecida como capacitada para avaliar o desempenho socioambiental da Companhia, atestando que as Debêntures estão alinhadas aos princípios para emissão de títulos sociais - *Social Bond Principles* - emitidos pela ICMA.

4.28. *Disclaimer*. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Titulares dos CRI e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA
GARANTIAS

5.1. Constituição. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias e a Fiança descritas nesta Cláusula Quinta, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias e a Fiança. As disposições previstas nesta Cláusula 5.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias e a Fiança.

(i) As Garantias e a Fiança serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(ii) As Garantias e a Fiança são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

(iii) As Garantias e a Fiança serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e os Contratos de Garantia entrarão em vigor na respectiva data de assinatura, sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto neste instrumento.

(iv) Por meio da constituição das Garantias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

(v) As Garantias e a Fiança deverão estar perfeitamente constituídas na forma e no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia, incluindo as regras de protocolo, registro e/ou averbações previstas nos referidos contratos.

(vi) Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es), prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

(vii) Em caso de decretação de vencimento antecipado das Debêntures, e não pagamento pela Companhia no prazo estipulado para tanto, a Securitizadora poderá executar ou excutir, conforme aplicável, qualquer das Garantias e/ou Fiança, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia, sem necessidade de qualquer forma de notificação ou comunicação da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es), salvo se expressamente descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações e observado o disposto nesta Cláusula Quinta.

(viii) Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias e/ou Fiança, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias e da Fiança independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

(ix) As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas e/ou Fiança para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

e em adição, de forma concomitante ou não, a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

(x) As Partes acordam ainda que todas as Garantias e/ou Fiança, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

(xi) A Companhia e o(s) Garantidor(es) não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Juros, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Juros para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

(xii) A excussão de alguma Garantia e/ou Fiança não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias e/ou Fiança eventualmente existentes.

(xiii) A Securitizadora deverá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, exigir a constituição de novas garantias, observando, a todo tempo, individualmente as Razões de Garantias previstas neste instrumento, para eventual reforço das Garantias e da Fiança já constituídas, desde que fatos supervenientes venham, sob qualquer forma, abalar ou diminuir o valor e/ou liquidez das Garantias e da Fiança. Caso não sejam apresentadas garantias adicionais pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es), no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, considerar-se-á um Evento de Vencimento Antecipado não automático, nos termos da Cláusula Sétima. A Companhia e/ou o(s) Garantidor(es), conforme o caso, deverão celebrar os instrumentos aplicáveis para a perfeita constituição da Garantia e da Fiança, bem como providenciar os registros e averbações necessários, conforme o caso, observados, os prazos para registro previstos nos respectivos instrumentos.

(xiv) As garantias adicionais apresentadas para reforço das Garantias e da Fiança nos termos acima serão aceitas pela Securitizadora, sem a necessidade de deliberação pela Assembleia (CRI), exclusivamente caso (i) seja oferecido imóvel devidamente avaliado por uma Empresa Especializada, com laudo de avaliação por ela emitido, elaborado com base no método involutivo e com a descrição da existência de permuta do terreno do respectivo imóvel, conforme o caso; ou (ii) seja realizada a amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, mediante depósito, pela Companhia, de recursos na Conta Centralizadora. A constituição de nova garantia de natureza diversa ou com características distintas das apresentadas nesta cláusula estará sujeita à aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia.

(xv) Nenhuma liberação ou substituição de Garantia e/ou Fiança será realizada se estiver em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ainda que as condições específicas para a respectiva liberação sejam atendidas e que não seja concedido *waiver* pela Securitizadora para Emissora.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xvi) As Partes concordam que correrão por conta da Companhia e do(s) Garantidor(es) todas as despesas direta ou indiretamente incorridas e efetivamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

(i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias e Fiança;

(ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias e na Fiança;

(iii) Formalização das Garantias e da Fiança, incluindo os registros e averbações necessários; e

(iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias, Fiança ou seus objetos.

(xvii) No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora, de acordo com o determinado em Assembleia (CRI).

(xviii) Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias e/ou Fiança no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Companhia permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

(xix) Caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas para o pagamento das Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Companhia em cumprir suas obrigações pecuniárias, tais como a obrigação de recomposição de Fundo de Despesas e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

(xx) Os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, esses recursos deverão ser liberados em favor da Companhia ou do respectivo Garantidor, líquidos de tributos, nos termos da lei. Essa devolução será realizada por meio de depósito na Conta da Companhia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário fornecerá à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

5.3. Fiança. As Debêntures contarão com garantia fidejussória representada pela Fiança, nos termos deste instrumento.

5.3.1. O(s) Fiador(es) assume(m), neste ato, cada um como fiador e principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações de pagamento da Companhia e Garantidor(es) previstas neste instrumento.

5.3.2. A Fiança ora outorgada será válida e eficaz até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

5.3.3. A Fiança constitui promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Documentos da Operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas.

5.3.4. O(s) Fiador(es) responde(m) pelo pagamento dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Companhia nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Companhia, bem como por qualquer outra obrigação pecuniária da Companhia e/ou dos demais Garantidores prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, e reconhece(m) como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.3.5. O(s) Fiador(es) deve(m) cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, em moeda corrente nacional, correspondentes a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios e com o acréscimo dos encargos moratórios, até o seu efetivo pagamento à Securitizadora. O cumprimento deve ocorrer até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao envio de simples notificação, pela Securitizadora, informando o valor para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas.

5.3.6. O(s) Fiador(es) pode(m) ser chamado(s) para honrar total ou parcialmente as Obrigações Garantidas, em conjunto ou individualmente (conforme o caso), observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

5.3.7. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Securitizadora quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.3.8. O(s) Fiador(es) reconhece(m) que nenhuma objeção ou oposição da Companhia poderá ser admitida ou invocada por ele(s) com o fim de evitar o cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

5.3.9. Observado o disposto na Cláusula 5.3.10 abaixo, fica assegurado ao(s) Fiador(es) o direito de regresso contra a Companhia caso tenha(m) adimplido qualquer obrigação não cumprida pela Companhia perante a Securitizadora, podendo propor contra a Companhia todas as medidas

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela de Obrigações Garantidas inadimplida à Securitizadora, cada Fiador que cumpriu com a respectiva obrigação, sub-rogar-se-á automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas de Obrigações Garantidas pagas.

5.3.10. O(s) Fiador(es) não exercerá(ão) qualquer direito que possa(m) adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverá(ão) requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es), com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas pelo(s) Fiador(es), até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

5.3.11. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, por qualquer razão, o(s) Fiador(es) responderá(ão), como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito desta Fiança, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis.

5.3.12. O(s) cônjuge(s) do(s) Fiador(es), qualificado(s) no preâmbulo deste instrumento, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifesta(m) sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada no âmbito da Operação, anuindo com todos os termos e condições que os regem, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Companhia e pelo(s) Fiador(es) neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

5.4. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) AFI, observado o disposto abaixo.

5.4.1. O(s) Imóvel(is) Onerado(s), nesta data, estão sujeitos aos Ônus Vigentes. Deste modo, o(s) Contrato(s) de AFI que envolve(m) os Imóvel(is) Onerado(s) deverão ser celebrado(s), nos termos do "**Anexo – Modelo do Contrato de AFI**", no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após o envio de comprovação à Securitizadora da liberação dos Ônus Vigentes do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Onerado(s). A comprovação referida nesta cláusula deverá ser disponibilizada à Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil de sua obtenção pela Companhia e/ou respectivo(s) Garantidor(es), conforme o caso.

5.4.2. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora poderá excutir a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre o(s) Imóvel(is), de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo contrato de garantia.

5.4.3. Fica vedada a liberação parcial ou total da Alienação Fiduciária de Imóveis até a quitação integral das Obrigações Garantidas, exceto nas hipóteses expressamente previstas neste instrumento e no Contrato de AFI.

5.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela(s) AFP, nos termos do(s) Contrato(s) AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, observado o disposto abaixo.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

5.5.1. As Participações Oneradas, nesta data, estão sujeitas aos Ônus Vigentes. Deste modo, o(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas que envolvem as Participações Oneradas serão celebrados com a condição suspensiva de celebração de alteração do contrato social da respectiva Sociedade, contemplando a baixa do respectivo Ônus Vigente. Uma vez implementada a respectiva condição suspensiva, a referida Garantia passará a garantir as Obrigações Garantidas.

5.5.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Companhia deverá comprovar o protocolo do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, perante o(s) Cartório(s) de Registro(s) de Títulos e Documentos competente(s) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de celebração do respectivo Contrato de Garantia, bem como comprovar o protocolo da(s) ACS na(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo no RTD.

5.5.3. Sem prejuízo do acima disposto, e excepcionalmente para os Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) AFP Condições Suspensivas cujas sociedades estejam localizadas no estado do Acre, a Companhia deverá comprovar o protocolo do(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, perante o(s) Cartório(s) de Registro(s) de Títulos e Documentos competente(s) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de celebração do respectivo Contrato de Garantia, bem como comprovar o protocolo da(s) ACS na(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo no RTD).

5.5.4. A partir da data de celebração do(s) Contrato(s) AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, ou da data de superação das respectivas condições suspensivas, conforme o caso, os recursos oriundos das Distribuições ressalvado o mínimo legal, futuros, se e quando existentes, serão integral e exclusivamente depositados na Conta Vinculada Companhia e serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos.

5.5.5. Sem prejuízo do acima disposto, uma vez descumprida alguma obrigação pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos Documentos da Operação e até que o respectivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, passar a ser pagas na Conta Centralizadora, ressalvado o mínimo legal, de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Ordem de Pagamentos.

5.5.6. Caso o(s) Garantidor(es) AFP, em violação ao aqui disposto, receba(m) recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista nesta Cláusula, este(s) se obriga(m) a repassar a totalidade dos referidos recursos à Securitizadora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora.

5.5.7. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Companhia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

5.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Conta Vinculada Companhia e da Conta do Fundo de Juros. A operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) CF, observado o disposto abaixo.

5.6.1. A partir da data de celebração do(s) Contratos CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta Vinculada Companhia e após verificação das Razões de Garantia CF, os recursos necessários para a aplicação nos termos da Ordem de Pagamentos serão transferidos para a Conta Centralizadora, e utilizados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, sendo certo que eventuais excedentes existentes na Conta Vinculada Companhia após a aplicação prevista na Ordem de Pagamentos serão liberados à Companhia.

5.6.2. Nos termos do(s) Contrato(s) CF, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Adquirente – ou recebido pela Companhia ou qualquer do(s) Garantidor(es) CF -, em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora e/ou a Conta Vinculada Companhia, conforme o caso, a Companhia ou qualquer do(s) Garantidor(es) CF, conforme o caso, se obriga a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora e/ou à Conta Vinculada Companhia, conforme o caso, sendo certo que: (a) caso o repasse previsto nesta cláusula não ocorra por erro da Fiduciante e/ou do Adquirente, em um valor individual ou agregado equivalente a até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, tal hipótese não será considerada, para fins dos Documentos da Operação, um evento de vencimento antecipado; (b) caso o repasse previsto nesta cláusula não ocorra e seja correspondente a um valor individual ou agregado superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, a Fiduciante deverá realizar a transferência de tal valor à Conta Vinculada Companhia ou à Conta Centralizadora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do recebimento indevido, caso não ocorra tal transferência até o término do respectivo prazo, tal hipótese será considerada, para fins dos Documentos da Operação, um evento de vencimento antecipado não automático.

5.6.3. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o(s) Contrato(s) CF deve(m) ser aditado(s), nos prazos e na forma estabelecidos no(s) referido(s) instrumento(s), para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

5.7. Fundo de Despesas. As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas.

5.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados em Investimentos Permitidos e utilizados para cobrir eventuais Despesas da Operação eventualmente não honradas pela Companhia.

5.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios, e,

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Companhia, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Despesas.

5.7.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Companhia.

5.7.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Companhia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.7.5. Eventuais recursos existentes no Fundo de Despesas, que excedam o Valor do Fundo de Despesas, serão utilizados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

5.7.6. Os recursos do Fundo de Despesas somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Companhia não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

5.8. Fundo de Juros. As Partes concordam em constituir, na Conta do Fundo de Juros, o Fundo de Juros, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Juros.

5.8.1. Os recursos do Fundo de Juros serão utilizados para cobrir o pagamento da remuneração mensal do CRI, nos primeiros 12 (doze) meses contados da Data de Emissão.

5.8.2. Eventuais recursos existentes no Fundo de Juros, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão (inclusive), poderão, a critério da Companhia, e independentemente de autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia: ser (i) utilizados de acordo com a Ordem de Pagamentos, ou (ii) caso a Companhia esteja adimplente com todas suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, e não haja nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso, serão liberados para a Companhia, mediante transferência para a Conta da Companhia.

5.9. Fundo de Reserva. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta Centralizadora.

5.9.1. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, mensalmente, do montante equivalente a 1/12 (um doze avos) do Valor do Fundo de Reserva, nos termos da Ordem de Pagamentos, até o limite do Valor do Fundo de Reserva, sendo certo que referido Fundo deverá estar constituído no 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão (inclusive), ou até o mês imediatamente subsequente ao exaurimento do Fundo de Juros, dos dois o menor.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

5.9.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Companhia e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação.

5.9.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios, e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Companhia, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Reserva.

5.9.4. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta do Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Companhia.

5.9.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Companhia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.9.6. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Reserva serão utilizados conforme a Ordem de Pagamentos.

5.9.7. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor do Fundo de Reserva foi a PMT dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Reserva (i.e., o valor a ser mantido no Fundo de Reserva a todo tempo) também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

CLÁUSULA SEXTA
VENDA DAS UNIDADES, GESTÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E LIBERAÇÃO DE GARANTIAS

6.1. Mecânica de Vendas. A Companhia terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula Sexta.

6.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer ao(s) Contrato(s) Pró Soluto, entretanto, a Companhia deve assegurar a ciência dos Adquirentes acerca da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento deverá ser realizado na Conta Vinculada Companhia e somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da respectiva Garantia.

6.1.2. Adicionalmente, a Securitizadora e o Agente de Monitoramento deverão receber cópia de todos o(s) Contrato(s) Pró-Soluto e dos contratos de financiamento celebrados pelos Adquirentes com a Caixa Econômica Federal, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da sua celebração e, caso não receba, a Securitizadora deverá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação por parte da Companhia, sujeito às respectivas consequências previstas neste instrumento, sendo certo que, independentemente do recebimento de tais

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

documentos, ficam imediatamente estabelecidos, para todos os fins de direito, os efeitos do referido Contrato, em benefício da Securitizadora.

6.1.3. A Companhia e/ou o Garantidor CF, conforme aplicável, deverá(ão) envidar os melhores esforços para tornar disponível, ou fazer com que sejam disponibilizados ao Agente de Monitoramento, o acesso remoto ao sistema da Companhia e/ou do Garantidor CF, conforme aplicável, para acompanhamento das informações gerenciais relacionadas à celebração e/ou distratos do(s) Contrato(s) Pró-Soluto.

6.2. Informações fornecidas pela Companhia. As Partes concordam que a Companhia deverá, sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelo Agente de Monitoramento, no prazo de 5 (cinco) dias Úteis contados da respectiva solicitação, enviar, por correio eletrônico com aviso de entrega, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios, inadimplência, Contrato(s) Pró Soluto distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios pela Securitizadora e pelo Agente de Monitoramento.

6.3. Gestão dos Direitos Creditórios. Após a celebração do(s) Contrato(s) CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Companhia e/ou pelo(s) respectivo(s) Garantidor(es) CF, conforme o caso, observadas as responsabilidades de acompanhamento e monitoramento reservadas ao Agente de Monitoramento, conforme disposto na Cláusula 6.3.1.

6.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente de Monitoramento será responsável por acompanhar e monitorar a gestão dos Direitos Creditórios, e para tanto, exercerá as seguintes atribuições principais:

(i) Acompanhamento da evolução dos Direitos Creditórios, observadas as condições estabelecidas no(s) respectivo(s) Contrato(s) Pró Soluto, conforme o caso, apurando e informando à Securitizadora, os valores devidos, nos termos desses instrumentos;

(ii) Monitoramento da gestão de cobrança, a verificação dos pagamentos realizados na Conta Vinculada Companhia e na Conta Centralizadora, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições do(s) Contrato(s) Pró Soluto, as disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme o caso;

(iii) Verificação, em conjunto com a Securitizadora, do cumprimento das Razões de Garantia, nos termos da Cláusula Sétima;

(iv) Verificação de extratos da Conta Vinculada Companhia e Conta Centralizadora;

(v) Averiguação trimestral para verificar a formalização de novo(s) Contrato(s) Pró Soluto e dos eventuais distratos e/ou aditamentos;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(vi) Análise das informações disponibilizadas pela Companhia, pelo(s) Garantidor(es) e pela Securitizadora, conforme aplicável, para fins de acompanhamento de Garantias; e

(vii) Emissão, mensal, do Relatório de Monitoramento, a ser disponibilizado para a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste instrumento o qual deverá conter, no mínimo, (i) acompanhamento dos pagamentos das prestações mensais, verificação de parcelas previstas e não pagas, amortizações extraordinárias com redução de prazo ou número de prestações, distratos, cessões etc; (ii) verificação do volume compensado na(s) conta(s) vinculada(s) da operação, mediante pagamentos efetivados via depósito em conta, boleto, TED, PIX e DOC; (iii) cálculo e correção anual das parcelas dos Adquirentes de acordo com os índices informados nos contratos e cadastrados no respectivo sistema.

6.3.2. Para fins do disposto na Cláusula 6.3., a Companhia desde já se obriga a contratar, bem como manter contratado o Agente de Monitoramento até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.4. Liberação da AFI para Registro de Incorporação. Fica desde já expressamente ajustado que a Securitizadora estará obrigada a formalizar a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente de autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, exclusivamente na hipótese do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia para a realização de obras no(s) Imóveis Garantia, quando aplicável, o que deverá ocorrer mediante a celebração do respectivo termo de liberação, conforme modelo constante no respectivo contrato de garantia, sendo certo que para isso a Securitizadora e o respectivo Garantidor AFI devem seguir estritamente as regras, prazos, obrigações e procedimentos previstos no(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFI para a referida liberação, observado o disposto nesta Cláusula.

6.4.1. O respectivo Garantidor AFI, em conjunto com a Companhia, conforme o caso, deverá enviar solicitação por escrito para a Securitizadora, informando sobre o início do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário sobre o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, e requerendo a liberação de tais Imóvel(is) Garantia.

6.4.2. Para que a liberação prevista na Cláusula 6.4, acima, ocorra, a Securitizadora deverá verificar, a partir de um Relatório de Monitoramento a ser emitido de forma extraordinária, e providenciado pela Companhia às suas exclusivas expensas, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento do requerimento do respectivo Garantidor AFI, em conjunto com a Companhia, que as Razões de Garantia AFI, as Razões de Garantia AFI (SP) e Razões de Garantia CF estejam individualmente atendidas, bem como que permanecerão integralmente atendidas considerando a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia. Para fins de clareza, as Razões de Garantia AFI (SP) e Razões de Garantia AFI devem estar adimplentes sendo desconsiderado o valor financeiro do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia que será(ão) liberado(s) para registro de incorporação prevista acima.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

6.4.3. Uma vez constatado, pela Securitizadora que as Razões de Garantia permanecerão individual e plenamente atendidas com a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia, e desde que não tenha ocorrido, não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (automático ou não automático), a Securitizadora deverá liberar o(s) Imóvel(is) Garantia.

6.4.4. Após 60 (sessenta) Dias Úteis contados cumulativamente, da (a) conclusão do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; e (b) da contratação do financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal e/ou junto a agente financeiro no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar ou qualquer outro programa governamental, municipal, estadual ou federal, desde que exclusivamente voltados para desenvolvimento de empreendimentos habitacionais de interesse social no Imóvel (Garantia) aqui previsto, a Companhia e o respectivo Garantidor deverão:

(i) Disponibilizar à Securitizadora, relatório de auditoria societária do respectivo Garantidor AFI emitido por um Assessor Legal Autorizado, e cujo teor seja satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora, sendo certo que sua recusa somente ocorrerá de forma fundamentada;

(ii) Outorgar a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas, de emissão do respectivo Garantidor AFI, nos termos do "**Anexo – Modelo do Contrato de AFP**", bem como celebrar a respectiva alteração do contrato social ou registro no livro de registro de ações, conforme o caso, devendo os respectivos instrumentos ser registrados perante os competentes oficiais de registro de títulos e documentos das sedes das partes signatárias dos respectivos Contratos de AFP, conforme aplicável para cada instrumento, bem como na competente junta comercial, nos termos e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos de AFP, observado o disposto na Cláusula 6.4.4 abaixo;

(iii) Outorgar a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis (presentes e futuros) do respectivo Garantidor AFI em relação ao empreendimento a ser desenvolvido no(s) respectivo Imóvel(is) Garantia cuja AFI tenha sido objeto de liberação, nos termos da Cláusula 6.4, acima, nos termos do "**Anexo – Modelo do Contrato de CF**", devendo o respectivo contrato de cessão fiduciária ser registrado perante os competentes oficiais de registro de títulos e documentos das sedes das partes signatárias dos respectivos Contratos de CF, conforme aplicável para cada instrumento, nos termos e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos de CF, observado o disposto na Cláusula 6.4.5 abaixo; e

(iv) Realizar o aditamento, se necessário, na Data de Verificação, do Contrato da Conta Vinculada Companhia, para a inclusão do respectivo Garantidor CF no referido instrumento, bem como atualização dos respectivos Direitos Creditórios que passarão a ser depositados na Conta Vinculada Companhia.

6.4.5. Caso seja constatado pela Securitizadora, em uma Data de Verificação ou no momento da constituição das respectivas Garantias nos termos da Cláusula 6.4.3 acima, exclusivamente com

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

base no último Relatório de Monitoramento disponível, que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito, o respectivo Garantidor e Companhia estarão desobrigados à constituir a CF do respectivo Imóvel Garantia, bem como a respectiva AFP, nos termos da Cláusula 6.4.3 (ii) e (iii) acima.

6.4.6. Caso a Securitizadora constate, após a verificação prevista na Cláusula 6.4.2., que as Razões de Garantias CF não estejam atendidas, a Securitizadora não poderá liberar o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, até que as Razões de Garantia CF sejam recompostas, nos termos da Cláusula 7.6, sendo certo que tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado.

6.4.7. Na hipótese da Cláusula 6.4, a propriedade fiduciária da Securitizadora sobre o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia resolver-se-á, retornando o(s) Imóvel(is) Garantia ao pleno domínio e propriedade do respectivo Garantidor AFI caso tal garantia não tenha sido excutida ou executada.

6.4.8. Sem prejuízo do acima disposto, a Companhia e o respectivo Garantidor AFI se obrigam a disponibilizar para a Securitizadora a matrícula atualizada do respectivo Imóvel Garantia com o registro da Incorporação, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que for concluído cada registro.

6.4.9. A Companhia e o respectivo Garantidor AFI se obrigam a disponibilizar para a Securitizadora, o habite-se do respectivo Imóvel Garantia liberado, no prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis contados da Conclusão da Obra.

CLÁUSULA SÉTIMA
RAZÕES DE GARANTIA E *COVENANTS*

7.1. Razões de Garantia AFI e Razões de Garantia AFI (SP). As Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP) deverão ser observadas pela Companhia, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) e até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.2. Verificação das Razões de Garantia AFI e Razões de Garantia AFI (SP). A Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento das Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP), trimestralmente, sempre em uma Data de Verificação, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento contendo todos os cálculos e informações necessárias, bem como das informações a serem prestadas pela Companhia.

7.2.1. Caso, na Data de Verificação, a Securitizadora constate que (i) a Companhia esteja adimplente com suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação; (ii) não haja nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso; e (iii) que as Razões de Garantia AFI superam 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito; a Securitizadora enviará comunicação com aviso de entrega para a Companhia, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da Data de Verificação, informando sobre o excesso de garantia.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

7.2.1.1. A Companhia poderá, a qualquer tempo independente da Data de Verificação, solicitar à Securitizadora que realize a verificação nos termos da Cláusula 7.2.1, a partir de um Relatório de Monitoramento a ser emitido de forma extraordinária, e providenciado pela Companhia às suas exclusivas expensas, e, após constatados os requisitos previstos na cláusula ora mencionada, caso aplicável, a Securitizadora deverá enviar à Companhia e a Garantidora o termo de liberação da garantia, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da respectiva verificação, que constará com a descrição do(s) Imóvel(is) Garantia selecionados pela Companhia quando do envio da solicitação para verificação.

7.2.1.2. Para fins do disposto acima, caso na verificação realizada na forma prevista na Cláusula 7.2.1.1, a Securitizadora constate que os requisitos previstos na Cláusula 7.2.1 não foram cumpridos, isto é, não há excesso de garantia (i.e. que as Razões de Garantia AFI não superam 120% do Risco de Crédito), não haverá liberação do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado.

7.2.2. A Companhia deverá enviar, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação prevista na Cláusula acima, comunicação formal com aviso de entrega para a Securitizadora, com a identificação do(s) Imóvel(is) Garantia selecionados pela Companhia e que deverão ser liberados.

7.2.3. A liberação do(s) Imóvel(is) Garantia nos termos da Cláusula 7.2.2 acima, será realizada pela Securitizadora, independentemente de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, mediante celebração de termo de liberação do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, a ser celebrado e disponibilizado para a Companhia em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação enviadas pela Companhia prevista acima.

7.3. Recomposição das Razões de Garantia AFI e das Razões de Garantia AFI (SP). Em caso de constatação, em uma Data de Verificação, de que as Razões de Garantia AFI e/ou as Razões de Garantia AFI (SP) estejam descumpridas, a Securitizadora deverá, imediatamente, notificar a Companhia, por escrito ou por meio eletrônico, com aviso de entrega, com cópia ao Banco Administrador, para que esta recomponha as referidas Razões de Garantia AFI e/ou as Razões de Garantia AFI (SP), conforme o caso, o que poderá ser realizado por meio de: (i) constituição de garantias adicionais; ou (ii) depósito, na Conta Centralizadora, de recursos, para amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, em montante suficiente para reestabelecer as Razões de Garantia AFI e/ou as Razões de Garantia AFI (SP), conforme o caso, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI.

7.3.1. Para fins do disposto acima, a Securitizadora deverá convocar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da constatação do descumprimento das Razões de Garantia AFI e/ou das Razões de Garantia AFI (SP), uma assembleia geral de Titulares dos CRI, na forma e prazos previstos no Termo de Securitização, para a determinação da forma de recomposição das Razões de Garantia AFI e/ou Razões de Garantia AFI (SP), cuja decisão deverá ser informada para a Companhia em até 2 (dois) Dias Úteis da decisão da assembleia.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

7.3.2. Caso os Titulares dos CRI decidam, observado o quórum necessário para tanto, conforme previsto no Termo de Securitização, pela constituição de garantias adicionais, nos termos do item (i) acima, a Companhia deverá apresentar imóveis adicionais, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ou gravames, conforme atestado em relatório emitido por Assessor Legal Autorizado, com a finalidade de reestabelecer as Razões de Garantia AFI e/ou as Razões de Garantia AFI (SP), conforme o caso, em até 30 (trinta dias) contados do envio da comunicação da decisão a ser enviada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 7.3.1 acima.

7.3.3. Caso os Titulares dos CRI decidam, observado o quórum necessário para tanto, conforme previsto no Termo de Securitização, pela amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, nos termos do item (ii) acima, a Companhia deverá realizar o depósito de recursos na Conta Centralizadora, em montante suficiente para reestabelecer as Razões de Garantia AFI e/ou as Razões de Garantia AFI (SP), conforme o caso, em até 30 (trinta dias) contados da comunicação da decisão a ser enviada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 7.3.1 acima.

7.3.4. Sem prejuízo do disposto acima, os imóveis adicionais apresentados pela Companhia e que venham a integrar a(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis deverão ser aprovados, pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, a qual deverá ser convocada e realizada nos termos na forma e prazos previstos no Termo de Securitização, sendo certo que a primeira convocação deverá ocorrer em até 20 (vinte) dias corridos contados da apresentação aqui prevista.

7.3.5. Uma vez aprovados, nos termos desta Cláusula, os imóveis adicionais oferecidos deverão ser alienados fiduciariamente à Securitizadora nos mesmos termos pactuados no respectivo Contrato de AFI, o que deverá ocorrer por meio da celebração de um novo Contrato de AFI, nos termos do "**Anexo – Modelo do Contrato de AFI**" (conforme o caso) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida aprovação, não inclusos os prazos de registro previstos no referido instrumento.

7.3.6. Uma vez celebrado respectivo aditamento ao Contrato de AFI sobre os imóveis adicionais aqui mencionados, estes passarão a integrar automaticamente a definição de "Imóvel(is) Garantia" estipulada na "Seção III – Termos Definidos e Regras de Interpretação".

7.4. Razões de Garantia CF. As Razões de Garantia CF deverão ser observadas pela Companhia a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) e até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.4.1. Para fins do cálculo das Razões de Garantia CF, serão considerados apenas Direitos Creditórios Elegíveis aqueles que não possuam atraso em uma ou mais parcelas em período igual ou superior a 90 (noventa) dias, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento, sendo para este fim considerados, quaisquer Direitos Creditórios de um determinado Adquirente.

7.4.2. Caso os Direitos Creditórios provenientes do(s) Contratos Pró-Soluto de um determinado Adquirente deixem de atender aos critérios de elegibilidade estabelecidos na Cláusula 7.6.1., após período de 10 (dez) Dias Úteis contados para possível correção, todos e quaisquer Direitos

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Creditórios provenientes do respectivo Adquirente serão desconsiderados para fins do cálculo das Razões de Garantia CF.

7.4.3. Sem prejuízo do acima disposto, a Companhia poderá comercializar os Direitos Creditórios provenientes do(s) Contrato(s) Pró-Soluto previstos na Cláusula 7.4.2. acima, desde que tais instrumentos estejam com inadimplemento superior a 90 (noventa) dias, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento, os recursos oriundos da referida comercialização serão de livre movimentação do respectivo Garantidor CF.

7.4.4. Na hipótese da comercialização acima prevista, a Companhia, em conjunto com o respectivo Garantidor CF deverão notificar a Securitizadora para que, verificado o inadimplemento, celebre termo de liberação do respectivo Direito Creditório inadimplido em até 7 (sete) Dias Úteis. Após o registro do termo de liberação aqui mencionado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, a Companhia e o respectivo Garantidor CF poderão realizar a comercialização dos Direitos Creditórios liberados, observado o disposto na Cláusula 7.4.3., sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

7.5. Verificação das Razões de Garantia CF. A Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento das Razões de Garantia CF, trimestralmente, na Data de Verificação, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento contendo todos os cálculos e informações necessárias, bem como das informações a serem prestadas pela Companhia.

7.5.1. Caso, na Data de Verificação, a Securitizadora constate que (i) a Companhia esteja adimplente com suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação; (ii) não haja nenhum Evento de Vencimento Antecipado em curso; e (iii) que as Razões de Garantia CF superam 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito; a Securitizadora enviará comunicação com aviso de entrega para a Companhia, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da Data de Verificação, informando sobre o excesso de garantia.

7.5.1.1. A Companhia poderá, a qualquer tempo independente da Data de Verificação, solicitar à Securitizadora que realize a verificação nos termos da Cláusula 7.5.1, e, após constatados os requisitos previstos na cláusula ora mencionada, caso aplicável, a Securitizadora deverá enviar à Companhia e a Garantidora o termo de liberação da garantia, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da respectiva verificação, que constará com a descrição dos Direitos Creditórios selecionados pela Companhia quando do envio da solicitação para verificação.

7.5.2. A Companhia deverá enviar, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação prevista na Cláusula acima, comunicação formal com aviso de entrega para a Securitizadora, com a lista de Direitos Creditórios selecionados pela Companhia e que deverão ser liberados.

7.5.3. A liberação dos Direitos Creditórios nos termos da Cláusula 7.5.2 acima, será realizada pela Securitizadora, independentemente de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, mediante celebração de termo de liberação dos respectivos Direitos Creditórios, a ser celebrado e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

disponibilizado para a Companhia em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação enviadas pela Companhia prevista acima.

7.6. Recomposição das Razões de Garantia CF. Em caso de constatação, em uma Data de Verificação, de que as Razões de Garantia CF estejam descumpridas, a Securitizadora deverá, imediatamente, notificar a Companhia, por escrito ou por meio eletrônico, com cópia ao Banco Administrador, para que esta recomponha as referidas Razões de Garantia CF, o que poderá ser realizado por de: (i) depósito em dinheiro, na Conta Centralizadora, em montante suficiente para restabelecer a Razão de Garantia CF, cujos recursos ficarão retidos na Conta Centralizadora até a próxima Data de Verificação; ou (ii) depósito, na Conta Centralizadora, de recursos, para amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, em montante suficiente para reestabelecer a Razão de Garantia CF.

7.6.1. A recomposição das Razões de Garantia CF por meio de depósito em dinheiro ou amortização extraordinária, na forma prevista na Cláusula 7.6, poderá ser realizada apenas 3 (três) vezes, sob pena de vencimento antecipado não automático das Debêntures, se, e somente se, a escolha do meio de recomposição venha a ser exclusivamente depósito em dinheiro ou amortização extraordinária e sejam as únicas opções apresentadas pela Companhia.

7.6.2. Caso, a Companhia não realize a recomposição das Razões de Garantia na forma prevista na Cláusula 7.6.1 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora, nos termos da referida Cláusula, a Securitizadora deverá convocar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da constatação do descumprimento da obrigação de recomposição das Razões de Garantia CF aqui previsto, uma assembleia geral de Titulares dos CRI, na forma e prazos previstos no Termo de Securitização, para a determinação da forma de recomposição das Razões de Garantia CF, cuja decisão deverá ser informada para a Companhia em até 2 (dois) Dias Úteis da decisão da assembleia.

7.6.2.1. Para fins do disposto acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia poderão determinar, a seu exclusivo critério, que a recomposição das Razões de Garantia CF ocorra por meio (i) constituição de garantias adicionais; ou (ii) depósito, na Conta Centralizadora, de recursos, para amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, em montante suficiente para reestabelecer a Razão de Garantia CF.

7.6.3. Caso os Titulares dos CRI decidam, observado o quórum necessário para tanto, conforme previsto no Termo de Securitização, pela constituição de garantias adicionais, nos termos do item (i) acima, a Companhia deverá apresentar novos Direitos Creditórios Elegíveis, em montante suficiente para reestabelecer a Razão de Garantia, em até 30 (trinta dias) contados da comunicação da decisão a ser enviada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 7.6.2 acima.

7.6.4. Caso os Titulares dos CRI decidam, observado o quórum necessário para tanto, conforme previsto no Termo de Securitização, pela amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Debêntures, nos termos do item (ii) acima, a Companhia deverá realizar o depósito de recursos na Conta Centralizadora, em montante suficiente para reestabelecer a Razão

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

de Garantia, em até 30 (trinta dias) contados da comunicação da decisão a ser enviada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 7.6.2 acima.

7.6.5. Uma vez aprovados, nos termos desta Cláusula, os Direitos Creditórios Elegíveis oferecidos deverão ser cedidos fiduciariamente à Securitizadora nos mesmos termos pactuados no respectivo Contrato de CF, o que deverá ocorrer por meio da celebração de aditamento ao referido instrumento em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida aprovação, observados os prazos de registro previstos no referido instrumento.

7.6.6. Uma vez celebrado respectivo aditamento ao Contrato de CF os Direitos Creditórios passarão a integrar automaticamente a definição de "Direitos Creditórios" estipulada na "Seção III – Termos Definidos e Regras de Interpretação".

7.6.7. Fica estabelecido que, a recomposição das Razões de Garantia CF nos termos estabelecidos na Cláusula 7.6., deverá ocorrer, em qualquer hipótese, em até 30 (trinta dias) contados do envio da comunicação mencionada na cláusula 7.6.4.

7.7. *Covenants*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações assumidos neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação, a Companhia e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes *covenants* sejam respeitados, sob pena de vencimento antecipado.

(i) A razão entre a "Dívida Líquida Ajustada" e o "Patrimônio Líquido" da Companhia, conforme vier a ser apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e nas verificações subsequentes apuradas anualmente, deverá observar a tabela abaixo:

Ano de Apuração	Indicador
2023	≤ 1,10x
2024 em diante	≤ 1,00x

(ii) A "Liquidez Corrente" da Companhia deverá ser igual ou superior a 1 (um), conforme vier a ser apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia apuradas com base nas informações trimestrais divulgadas pela Companhia;

(iii) Razões de Garantias CF, conforme fórmulas constantes no "**Anexo – Fórmulas**":

(a) Do momento da 1ªintegralização até o 12°mês (inclusive) ≥ 30% do Risco de Crédito

(b) Do 12° mês (exclusive) até o 24° mês (inclusive) ≥ 35% do Risco de Crédito

(c) Do 24° mês (exclusive) até o 36° mês (inclusive) ≥ 45% do Risco de Crédito

(d) Do 36° mês (exclusive) até o 48° mês (inclusive) ≥ 50% do Risco de Crédito

(e) Do 48° mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures ≥ 120% do Risco de Crédito

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(iv) Razões de Garantia AFI, medidas conforme fórmulas constantes no "**Anexo – Fórmulas**", deverá ser maior ou igual a 120% do Risco de Crédito;

(v) Razões de Garantia AFI (SP), medidas conforme fórmulas constantes no "**Anexo – Fórmulas**", deverá ser maior ou igual a 100% do Risco de Crédito;

(vi) Não seja constituído Ônus sobre as ações de emissão da Companhia em garantia de outras dívidas e/ou em favor de outros credores;

(vii) Não sejam realizadas Distribuições acima do mínimo legal e estatutário.

7.7.1. A Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento dos *covenants*, sendo certo que a primeira verificação, conforme aplicável a cada *covenant*, ocorrerá com base nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2023.

7.7.2. A Companhia deverá disponibilizar à Securitizadora, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias em relação à Data de Verificação, suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos *Covenants*.

7.7.3. Para os fins exclusivos da Cláusula 7.7, acima, consideram-se:

"**Dívida Bruta**" significa, com relação a qualquer pessoa, em bases consolidadas, sem duplicação, conforme apresentada nas demonstrações financeiras, a soma dos seguintes itens das demonstrações financeiras consolidadas: empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), debêntures (circulante e não circulante) e CRIs (circulante e não circulante);

"**Dívida Líquida**" significa a Dívida Bruta deduzido de "caixa e equivalente de caixa"; e

"**Dívida Líquida Ajustada**" significa a Dívida Líquida excluindo as dívidas referentes aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). As dívidas referentes aos financiamentos do SFH são usadas para o desenvolvimento dos projetos habitacionais e que são quitados com os próprios financiamentos dos clientes do sistema. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada.

"**Patrimônio Líquido**": significa o valor apresentado na rubrica "patrimônio líquido" constante das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, constante das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Companhia;

"**Ativo Circulante**": é representado pelas disponibilidades financeiras e outros bens e direitos que se espera sejam transformados em disponibilidades, vendidos ou usados dentro de um ano ou no decorrer de um ciclo operacional;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"**Passivo Circulante**": são as obrigações conhecidas ou calculáveis e os encargos estimados, inclusive contingências passivas, cujos prazos estabelecidos ou esperados situem se no curso do exercício seguinte à data do levantamento dos balancetes mensais e do balanço patrimonial;

"**Liquidez Corrente**": A razão entre o "Ativo Circulante" e o "Passivo Circulante".

7.7.4. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *covenants* estabelecidos na Cláusula 7.7., conforme periodicidade de cada um, sempre em uma Data de Verificação.

CLÁUSULA OITAVA
VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos. A Securitizadora somente poderá considerar antecipadamente vencidas e exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes deste instrumento, de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI para não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo:

(i) Descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em um Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico para a respectiva obrigação ou, caso este não exista, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Requerimento formulado por qualquer um dos Garantidores e/ou das Afiliadas, de recuperação extrajudicial ou judicial, bem como pedido de falência formulado por terceiros em face da Companhia, de qualquer dos Garantidores e/ou das Afiliadas, desde que esta Afiliada possua ativo superior a 10% (dez por cento) do ativo da Companhia, ressalvada eventual tutela cautelar ou no caso de pedido de falência, não elidido no prazo legal e/ou integralmente afastado no mesmo prazo, por meio de defesa legalmente aceita;

(iii) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência de qualquer um dos Fiadores, exceto se, em quaisquer das hipóteses, a Companhia, no prazo de, no máximo, 90 (noventa) dias contados da data de ocorrência de mencionados eventos, apresentar um fiador substituto, e que, dentro de tal prazo, o fiador substituto seja aprovado pelos Titulares do CRI;

(iv) Protesto(s) de título(s) ativos contra a Companhia cujo valor unitário ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, após a presente data, salvo se no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do referido protesto, seja demonstrado à Securitizadora que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro, era ilegítimo, foi cancelado ou, ainda, teve sua exigibilidade suspensa por medida judicial cabível;

(v) Inadimplemento vigente, a partir da presente data, pela Companhia, de pagamento, nos termos de contrato celebrado com respectivos fornecedores, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao montante total de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais),

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, e exceto se a Companhia demonstre à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, que o inadimplemento e/ou a exigibilidade de pagamento estão sendo contestados em boa-fé ou se forem prestadas garantias suficientes em juízo;

(vi) Expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, total ou parcial, de qualquer ativo de propriedade ou posse da Companhia que acarrete ou possa acarretar um Efeito Adverso Relevante sendo certo que deverão ser excetuados os casos de contrapartida que venham a ser solicitados pelos poderes públicos no curso natural dos negócios, durante as fases de aprovação ou implantação do projeto;

(vii) Redução do limite de crédito junto aos operadores do Projeto Minha Casa, Minha Vida para um montante que não seja suficiente para gerar os direitos creditórios (pró-soluto) em garantia a operação;

(viii) Caso a Companhia realize e mantenha vigente mútuo, a partir da presente data, para disponibilização de recursos para o(s) Garantidor(es) e/ou sociedades cujo Controle seja detido pelo(s) Garantidor(es), em valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, exceto nas hipóteses em que (i) tais mútuos sejam referentes ao recebimento pela Companhia de recursos oriundos dos Direitos Creditórios de sua(s) Controlada(s); e/ou (ii) tais mútuos sejam referentes a adiantamento de despesas e/ou investimentos em sociedade(s) Controlada(s) pela Companhia;

(ix) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;

(x) Caso qualquer uma das Garantias torne-se inábil ou imprópria para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, exceto se as demais Garantias regularmente constituídas sejam suficientes para assegurar o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas;

(xi) Recebimento, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia (especialmente dos Direitos Creditórios e/ou das Distribuições) de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, caso o repasse dos Direitos Creditórios pagos em qualquer conta que não seja a Conta Vinculada Companhia ou a Conta Centralizadora, conforme o caso não ocorra e seja correspondente a um valor individual ou agregado superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, e o respectivo Garantidor CF não realize a transferência de tal valor à Conta Vinculada Companhia ou à Conta Centralizadora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do recebimento indevido;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xii) Expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, total ou parcial, de qualquer ativo objeto de uma Garantia, sendo certo que deverão ser excetuados os casos de contrapartida que venham a ser solicitados pelos poderes públicos no curso natural dos negócios, durante as fases de aprovação ou implantação do projeto;

(xiii) Questionamento, por qualquer terceiro, de (a) qualquer Garantia; e/ou (b) qualquer ativo objeto de uma Garantia, que resulte em decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso ou medida judicial com efeito suspensivo que afete a validade, valor, exequibilidade ou formalização da Garantia de forma que as Garantias se tornem insuficientes para a quitação integral das Obrigações Garantidas;

(xiv) Caso não ocorra a constituição da(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is) sobre os Imóvel(is) Onerado(s), no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados do seu respectivo protocolo, prorrogáveis por igual período para atendimento de eventuais exigências formuladas pelo(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competentes exceto se o descumprimento do prazo for decorrente de ato superveniente sobre o qual a Companhia se torne impedida de cumprir a obrigação, incluindo, mas não se limitando a, greve do respectivo Cartório de Registro de Imóveis;

(xv) Descumprimento da obrigação de recomposição das Razões de Garantia, nos termos exigidos neste instrumento, exceto se tal descumprimento for devidamente sanado nos termos e prazos exigidos neste instrumento;

(xvi) Descumprimento de qualquer um dos *covenants* estabelecidos na Cláusula 7.7.;

(xvii) Alteração do Estatuto Social da Companhia, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendo mínimo obrigatório, se existentes;

(xviii) Extinção, liquidação ou dissolução de Afiliadas, caso exista qualquer valor devido pela respectiva Afiliada para a Companhia em valor individual ou agregado superior ou igual a 10% (dez por cento) do ativo total da Companhia;

(xix) Constatação, a qualquer tempo, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, de que qualquer declaração prestada nos Documentos da Operação pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor é falsa, inconsistente, incorreta, incompleta, insuficiente ou enganosa;

(xx) Não cumprimento dos prazos para prenotação e registro, conforme aplicável, dos Contratos de Garantia, nos termos deste Lastro e dos respectivos Contratos de Garantia;

(xxi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, caso aplicáveis, obrigatórias para o regular exercício das atividades pela Companhia, incluindo mas não se limitando a toda e qualquer licença e/ou autorização emitida pela Caixa Econômica Federal para atuação com o Programa Minha Casa, Minha Vida (ou outra denominação futura dada ao mesmo programa),

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

conforme aplicável, nos termos da legislação aplicável exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação e desde que, durante esse prazo, não haja a cassação ou a suspensão de referido provimento jurisdicional autorizativo;

(xxii) Interrupção integral das atividades da Companhia por um período superior a 5 (cinco) Dias Úteis, por revogação, suspensão ou extinção das renovações das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças (inclusive as ambientais necessárias para o exercício de suas atividades);

(xxiii) Interrupção integral das atividades da Companhia por um período superior a 10 (dez) Dias Úteis, em decorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial que implique perda da propriedade ou posse direta dos ativos da Companhia em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) dos ativos de titularidade da Companhia na Data de Emissão;

(xxiv) Extinção, resolução ou rescisão de contratos necessários às atividades da Companhia em decorrência do inadimplemento, que representem, a partir desta data, montante, individual ou agregado, superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data e que possam paralisar as atividades da Companhia, exceto caso a Companhia tenha regularizado o referido inadimplemento em até 5 (cinco) Dias Úteis ou esteja comprovadamente em boa fé, contestando o inadimplemento ou a exigibilidade de pagamento;

(xxv) Descumprimento, pela Companhia, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral, a partir desta data, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, exceto se (i) dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de decisão (ou se dentro de eventual prazo legal, o que for menor), a Companhia comprove a existência de provimento jurisdicional concedendo efeito suspensivo sobre a decisão, sendo certo, no entanto, que, se o referido efeito suspensivo deixar de ser aplicável e, ato continuo, a decisão for descumprida, esse descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado ou (ii) forem prestadas garantias suficientes em juízo;

(xxvi) Caso, após a Data da Emissão, haja condenação judicial final e irrecorrível, contra a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es), por atos próprios (e não de terceiros), diretamente relacionados à sua atividade e a seus colaboradores (excetuados, portanto, colaboradores de prestadores de serviços e terceiros), por violação da Legislação Socioambiental;

(xxvii) Violação pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es), bem como pelas respectivas Afiliadas (ou, ainda, contra respectivos administradores, funcionários e representantes) de qualquer dispositivo legal, regulatório ou de autoridade autorreguladora, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública,

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicáveis;

(xxviii) Caso a Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es), bem como respectivas Afiliadas não cumpra a legislação ambiental e de segurança do trabalho em vigor, adotando as medidas necessárias, destinadas a coibir e mitigar eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores;

(xxix) Caso a Companhia e/ou qualquer Garantidor realize (ou prometa realizar), por qualquer forma ou meio, a cessão, venda, alienação, disposição, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de cessão, transferência ou disposição (inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, a qualquer terceiro, de (a) suas obrigações assumidas em qualquer dos Documentos da Operação; (b) qualquer Garantia; e/ou (c) qualquer ativo objeto de Garantia, ressalvado o direito sobre a gestão e comercialização dos Direitos Creditórios inadimplidos por prazo superior a 90 (noventa) dias, após liberados, conforme previsto na Cláusula 7.4.3 acima, bem como alienação das Participações, exclusivamente na forma admitida na Cláusula 4.1. (xvii) do(s) Contrato(s) de AFP;

(xxx) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xxxi) Caso a Companhia não obtenha os registros aplicáveis, incluindo o prazo de registro da Alienação Fiduciária, dentro dos prazos estabelecidos nos Documentos da Operação;

(xxxii) Questionamento judicial, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, bem como por respectivas Afiliadas, de quaisquer Documentos da Operação, sobre a validade e/ou exequibilidade desta Escritura ou das Garantias;

(xxxiii) Caso não seja comprovada pela Companhia, a quitação ou amortização extraordinária parcial das Dívidas Existentes (incluindo eventuais acréscimos, multas e/ou qualquer valor adicional relacionado às Dívidas Existentes) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Integralização (Debêntures);

(xxxiv) Caso não sejam contratados, em até 18 (dezoito) meses contados do início do processo de contrato de abertura de crédito e mútuo (conforme documentação a ser disponibilizada pela Companhia conforme procedimento da instituição financeira contratada), os financiamentos, pelas respectivas sociedades, perante instituição financeira de primeira linha, para financiar os custos e despesas necessários à conclusão das obras do(s) respectivo(s) empreendimentos, cujos Direitos Creditórios sejam objeto de CF; e

(xxxv) Descumprimento de obrigação pecuniária pela Companhia, de instrumento(s) financeiros, como empréstimos, financiamentos, desconto de duplicatas, contratos de derivativos (incluindo, aqueles envolvidos em operações nos mercados financeiro e/ou de capitais, em que seja parte a Companhia, cujo valor devido e imediatamente exigível de forma individual ou agregada seja igual ou superior ao montante total de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

reais) não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, salvo se forem prestadas garantias suficiente em juízo dentro do prazo aqui previsto, ou que referido descumprimento seja remediado.

8.1.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos. Sem prejuízo do disposto acima, e exclusivamente na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes deste instrumento, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI.

(i) Descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer obrigação pecuniária prevista em um Documento da Operação, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Companhia e/ou qualquer do(s) Garantidor(es) das obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer Documento da Operação, sem a prévia anuência da Securitizadora e desde que aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI) especialmente convocada para este fim;

(iii) Pedido, pela Companhia, a qualquer credor, ou classe de credores, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de pedido de autofalência, pela Companhia;

(iv) Transformação da forma societária da Emissora, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei 6.404;

(v) Alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da 6.404, exceto (i) mediante prévia e expressa autorização da Securitizadora; (ii) nas hipóteses de extinção ou liquidação de qualquer Garantidor em decorrência da conclusão dos projetos da sociedade; e (iii) na hipótese de transferência do controle acionário para companhias com classificação de rating nacional AA, equivalente ou superior, atribuída pelas agências Standard & Poor's, Fitch Ratings, e/ou pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes na República Federativa do Brasil;

(vi) (1) Incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Companhia por quaisquer terceiros; (2) fusão ou cisão da Companhia; e/ou (3) transferência do controle acionário que resulte na alteração dos controladores finais da Companhia; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos subitens (1) e (2) acima não se aplicam: (a) às reorganizações societárias das quais participe exclusivamente a Companhia e suas controladas, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Companhia em mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido consolidado ou em sua extinção; e (b) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Companhia possua participação minoritária;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(vii) Alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, de forma a resultar em alteração da atividade principal da Emissora;

(viii) Redução de capital social da Companhia, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto se expressamente aprovado pela Debenturista após deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI) especialmente convocada para este fim;

(ix) Distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições aos seus acionistas (exceto por eventuais distribuições legalmente obrigatórias), caso a Companhia e/ou qualquer Garantidor esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação;

(x) Caso seja constatada ou declarada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade, total ou parcial, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, de qualquer Documento da Operação e/ou de qualquer obrigação assumida pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação;

(xi) Extinção, liquidação ou dissolução da Companhia e/ou de qualquer Garantidor, sendo certo, no entanto, que a extinção, liquidação ou dissolução de qualquer Garantidor, exclusivamente como consequência da conclusão do respectivo projeto desenvolvido, não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado; e

(xii) Caso seja comprovado que a Companhia utilizou recursos captados por meio da Operação de forma diversa da exigida neste instrumento.

8.1.2. A Companhia e o(s) Garantidor(es) deverão comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da sua ocorrência, observado, no entanto, que o descumprimento desse dever não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previstos nos Documentos da Operação.

8.1.3. O descumprimento do dever da Companhia e do(s) Garantidor(es) de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI.

8.2. Convocação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia (CRI), observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização para essa convocação.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

8.2.1. Nos casos em que não houver precisão de prazo de cura, o procedimento de convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deverá ter início no Dia Útil seguinte ao dia do conhecimento, pela Securitizadora, da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado.

8.3. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia (CRI), bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI nas referidas Assembleias, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Debêntures, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

8.3.1. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia (CRI) por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento.

8.4. Declaração de Vencimento Antecipado. O não vencimento antecipado será declarado pelos Titulares dos CRI, nos termos acima e, se não declarado, alcançará necessariamente todas as Debêntures. A Securitizadora deverá decretar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Debêntures, acrescido dos demais encargos, caso não ocorra a deliberação pelo não vencimento antecipado das Debêntures por qualquer motivo, incluindo, no caso de, após efetuadas as convocações para realização da Assembleia (CRI), nos termos do Termo de Securitização, não seja observado quórum para instalação e/ou deliberação da referida Assembleia (CRI) em primeira e segunda convocações.

8.5. Pagamento. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Companhia obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou por qualquer do(s) Garantidor(es), incluindo eventuais Encargos Moratórios, nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

CLÁUSULA NONA
DESPESAS

9.1. Despesas. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Companhia, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

9.2. Pagamento das Despesas. Sem prejuízo do disposto acima e por solicitação da própria Companhia:

(i) As Despesas Iniciais serão pagas pela diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, com recursos descontados dos recursos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora; e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(ii) As demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes, serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, com recursos oriundos do Fundo de Despesas. Sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, tais despesas serão suportadas diretamente pela Companhia, observada a obrigação da Companhia de recompor o referido Fundo, nos termos da Cláusula Quinta.

9.2.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Companhia no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.2.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

9.2.3. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a 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 serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.2.4. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

9.2.5. As Partes concordam, ainda, que toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Juntas Comerciais, serão pagas diretamente pela Companhia e/ou pelo Garantidor, conforme o caso.

9.3. Reembolso de Despesas. A Companhia se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, e por esta razoavelmente incorrida, às expensas do Patrimônio Separado, no valor de até R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), cujos recursos serão

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

direcionados à Conta Centralizadora para fins de composição do Patrimônio Separado, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Companhia.

9.3.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 21 (vinte e um) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Companhia, nesse sentido, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Companhia.

9.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

9.4. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, sejam pagas diretamente pela Companhia ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

CLÁUSULA DEZ
ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DAS DEBÊNTURES

10.1. Assembleia de Titulares das Debêntures. Nos termos do artigo 71 da Lei 6.404, e na Resolução CVM 81, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia (Debêntures) a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 6.404.

10.2. Local. A Assembleia (Debêntures) será realizada na sede da Companhia, em São Paulo, Estado de São Paulo e/ou por meio exclusivamente digital.

10.3. Convocação. A Assembleia (Debêntures) poderá ser convocada: (i) pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es); ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação.

10.4. Instalação. A Assembleia (Debêntures) se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei 6.404, em primeira convocação, com a presença de titulares das Debêntures que representem metade, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.4.1. Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a Assembleia (Debêntures) a que comparecerem todos os titulares de Debêntures, presencial ou virtualmente.

10.5. Comparecimento da Companhia. Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia nas Assembleias (Debêntures), exceto quando formalmente solicitado pela Securitizadora ou por qualquer Titular dos CRI, hipótese em que será obrigatória.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

10.6. Presidência. A presidência da Assembleia (Debêntures) caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia (Debêntures), por maioria de votos dos presentes.

10.7. Deliberação. Observado o disposto na Cláusula 10.8., nas deliberações da Assembleia (Debêntures), a cada Debênture caberá um voto. Exceto se de outra forma estabelecido neste instrumento, as deliberações serão tomadas por titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma, das Debêntures em circulação, em primeira ou em segunda convocações, observado o disposto na Cláusula 10.3., bem como que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias (Debêntures).

10.8. Vinculação aos CRI. Por força da vinculação aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, em qualquer Assembleia (Debêntures) convocada para deliberar sobre assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI após a realização de uma Assembleia (CRI), conforme Termo de Securitização.

10.8.1. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto as Debêntures pertencerem ao patrimônio separado dos CRI, ficará dispensada a realização de Assembleia (Debêntures), uma vez que, em razão do acima disposto, este será substituída pela respectiva Assembleia (CRI).

10.8.2. Em vista da vinculação aos CRI mencionada na Cláusula 10.8., a Companhia e o(s) Garantidor(es) têm ciência e concorda que em razão do Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos aos titulares das Debêntures, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

CLÁUSULA ONZE
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

11.1. Obrigações da Companhia e do(s) Garantidor(es). Observadas as demais obrigações previstas neste instrumento, a Companhia e o(s) Garantidor(es), conforme o caso, se obrigam, individualmente, ainda, a:

(i) Fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão:

(a) Em relação à Companhia: até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balancete trimestral relativo ao respectivo trimestre, em relação aos períodos de 3 (três) meses encerrados em março, junho e setembro de cada ano;

(b) Em relação à Companhia: Até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, cópia das demonstrações financeiras do exercício encerrado, devidamente auditadas por auditor independente cadastrado na CVM;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(c) Em relação aos Garantidores: até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado;

(d) Em relação aos Fiadores: até o 15º (décimo quinto) dia contado da data de encerramento do prazo para entrega da declaração de imposto de renda pessoa física relativa ao respectivo exercício encerrado;

(e) Qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Companhia e pelo(s) Garantidor(es) e/ou informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente após o conhecimento;

(f) Informações a respeito de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Companhia e/ou do(s) Garantidor(es) de efetuar o pontual cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, no todo ou em parte, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento;

(g) Anualmente, até 30 (trinta) de março de cada ano, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável, nos termos do "**Anexo – Modelo de Declaração Anual**"; e

(h) Qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora, respeitado os prazos já previstos no documento, em não ocorrendo previsão específica, aplicar-se-á o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes.

(ii) Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei 6.404, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor, e conforme aplicável;

(iii) Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, nos termos da Cláusula Oitava, incluindo, mas não se limitando a:

(a) Todos os custos relativos ao registro das CCI e dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(b) Registro e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como este instrumento, seus eventuais aditamentos, e os Atos Societários; e

(c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante e registradora das CCI, agente de garantias, banco liquidante, escriturador, Banco Administrador, Agente de Monitoramento, assessores legais, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;

(iv) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(v) Comunicar, por meio físico ou eletrônico, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo recebimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como, no mesmo prazo, a contar do respectivo conhecimento, sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças obrigatórias para o seu funcionamento desde que resultem em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) Comunicar, por meio físico ou eletrônico, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da ocorrência, sobre quaisquer eventos operacionais ou alterações financeiras que possam causar um Efeito Adverso Relevante, que correspondam, de forma individual ou agregada, a montante igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo da Companhia;

(vii) Comparecer a Assembleias (CRI) sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos no Termo de Securitização;

(viii) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;

(ix) Obter, observar os termos de, e praticar todos os atos necessários para manter em pleno vigor, todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia, conforme aplicáveis, e necessárias para permitir o cumprimento, pela Companhia, das obrigações previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ou para assegurar a legalidade, validade e exequibilidade dessas obrigações, ressalvados os casos em que a Companhia possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, aprovações ou licenças, ou nos casos

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

em que tais autorizações, aprovações ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;

(x) Recolher, tempestivamente, quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Companhia, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;

(xi) Cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(xii) Cumprir e/ou fazer cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, integralmente a Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicável à Companhia, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil prejudicial. A Companhia obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências socioambientais exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos ambientais e de proteção aos trabalhadores, órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;

(xiii) Cumprir, e fazer com que suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, agindo em seu nome cumpram, as leis e regulamentos nacionais e internacionais aplicáveis contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xiv) Notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis sobre qualquer alteração das suas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou em seus negócios que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento de suas obrigações decorrentes deste instrumento e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Companhia;

(xv) Adotar as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xvi) Orientar seus fornecedores, clientes e prestadores de serviços para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, quando possível mediante condição contratual específica;

(xvii) Não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio ou para a Emissão, (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xviii) Manter válidas e regulares as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;

(xix) Manter as suas demonstrações financeiras completas consolidadas, na forma e prazos estabelecidos na alínea (a) do item (i) da Cláusula 10.1., observado que o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo "qualificado", no que tange à um parecer "com abstenção ou negativa de opinião;

(xx) Cumprir as determinações referentes aos CRI emanadas da CVM, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e da ANBIMA, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(xxi) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos, autorregulações e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

(xxii) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(xxiii) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas 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;

(xxiv) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Afiliadas e seus respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes,

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental;

(xxv) Contratar, e manter contratada até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, Empresa de Consultoria e Avaliação ESG responsável pela elaboração anual de relatório de Debênture Social e CRI Social;

(xxvi) Contratar, e manter contratado até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, Agente de Monitoramento;

(xxvii) A partir da data de assinatura deste instrumento, a Companhia se obriga a indenizar e manter a Debenturista indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos, devidamente comprovados, sofridos pela Securitizadora originados de ou relacionados a: (i) falsidade e/ou incorreção contida nas declarações e garantias prestadas pela Companhia neste Lastro e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Companhia, e (iii) demandas, ações ou processos promovidos por terceiros interessados, para discutir as obrigações contraídas pela Companhia neste Lastro, ficando a Companhia obrigada a requerer a exclusão da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda, ação ou processo acima relacionado.

11.1.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas por este instrumento e demais Documentos da Operação, a Companhia e os Garantidores obrigam-se a desempenhar, e fazer com que suas respectivas Afiliadas desempenhem suas atividades em estrita observância às melhores práticas e padrões de mercado, em operações próprias e entre Afiliadas, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

CLÁUSULA DOZE
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

12.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara e garante à(s) outra(s), na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iii) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(iv) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações nela assumidas:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, regulatória, de autoridade autorreguladora, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados;

(c) Não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas; e

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários.

(v) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(vi) Não depende economicamente de nenhuma das outras Partes;

(vii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(viii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(ix) Dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

(x) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xi) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;

(xii) A emissão das Debêntures e celebração deste instrumento não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

e 130 da Lei 11.101;

(xiii) Os Créditos Imobiliários não são objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência;

(xiv) Revisou e concorda com as disposições contidas em todos os Documentos da Operação dos quais é signatária;

(xv) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;

(xvi) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação; e

(xvii) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento.

12.2. Declarações da Companhia e do(s) Garantidor(es). A Companhia e, conforme o caso, o(s) Garantidor(es), declaram e garantem, na data da assinatura deste Lastro, que:

(i) É uma companhia devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) Está devidamente autorizada(o) e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste instrumento, dos Contratos de Garantia e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, à realização da Emissão e à outorga das Garantias e da Fiança;

(iii) Em relação ao Garantidor que seja pessoa física (conforme aplicável), é capaz para a prática de todos os atos da vida civil, e seu respectivo estado civil é aquele previsto em sua respectiva qualificação;

(iv) A celebração, os termos e condições deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, e a realização da Emissão e da Oferta e a outorga das Garantias e da Fiança, observados os Ônus Vigentes (a) não infringem (a.1) qualquer disposição legal, regulatória, autorregulatória, contrato ou instrumento do qual seja parte; (a.2) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos; (b) nem resultarão: (b.1) em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b.2) em

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (b.3) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Companhia (exceto pelas Garantias prestadas pela Companhia);

(v) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório, autorregulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ou para a realização da Emissão e da Oferta e a outorga das Garantias e da Fiança, exceto por aqueles previstos neste instrumento e nos demais Documentos da Operação;

(vi) O Lastro constitui obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil;

(vii) Possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades atuais, sendo que, até a presente data, não foi notificada acerca da revogação de quaisquer autorizações, licenças e alvarás listados acima ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer uma delas, e que impeça o regular exercício de suas atividades, ressalvados os casos em que possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, aprovações ou licenças, ou nos casos em que tais autorizações, aprovações ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;

(viii) Desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais, não houve qualquer operação envolvendo a Companhia e/ou os Garantidores, conforme aplicável, fora do curso normal de seus negócios, não houve qualquer alteração relevante no capital social ou aumento substancial do seu endividamento;

(ix) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares dos CRI;

(x) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se aplicável), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(xi) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial, desde que obtido o provimento jurisdicional no sentido de suspender a exigibilidade do tributo em questão;

(xii) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, a quais estão válidas e vigentes;

(xiii) As informações relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(xiv) Cumpre e seguirá cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xv) Não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a causar impacto em sua condição financeira ou vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este instrumento e/ou nos Documentos da Operação;

(xvi) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação ou para a realização da Emissão e a outorga das Garantias e da Fiança;

(xvii) As demonstrações financeiras auditadas (se aplicável) referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, bem como as correspondentes demonstrações de resultado referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam, em seu melhor conhecimento, de maneira adequada sua respectiva situação financeira na aludida data e os resultados operacionais referentes ao período encerrado em tal data;

(xviii) Não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira ou jurídica;

(xix) Não há fatos relativos à Companhia e/ou ao(s) Garantidor(es) e/ou às Debêntures que, até a Data de Emissão, não tenham sido divulgados à Securitizadora, cuja omissão, no

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

contexto da Emissão, faça com que alguma declaração deste instrumento seja enganosa, incorreta ou inverídica;

(xx) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento (se aplicável), bem como com a forma de todos os cálculos estipulados neste instrumento, os quais foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxi) Está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(xxii) As informações prestadas até a data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;

(xxiii) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xxiv) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado;

(xxv) 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;

(xxvi) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;

(xxvii) Não tem conhecimento da existência contra si, respectivas Afiliadas e/ou seus respectivos Representantes, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xxviii) Não existe qualquer processo de desapropriação relacionado ao(s) Imóvel(is), ou à área adjacente a estes, até a presente data;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xxix) Não existe qualquer processo de aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado aos Imóveis;

(xxx) Não existe qualquer processo de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o(s) Imóvel(is);

(xxxi) Não existe qualquer multa administrativa relacionada ao(s) Imóvel(is);

(xxxii) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental relacionada aos Imóveis que possa afetar a sua aquisição e/ou desenvolvimento, e não tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja em fins de ser feita;

(xxxiii) Conhece e aceita todos os termos da emissão pública dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação.

12.3. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, consistentes corretas, completas e suficientes nesta data e na Data de Integralização dos CRI e Data de Integralização de Debêntures.

12.4. Fatos Posteriores. A Companhia e/ou o respectivo Garantidor deverá comunicar a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste instrumento deixem de ser válidas, corretas, precisas ou completas.

CLÁUSULA TREZE
COMUNICAÇÕES

13.1. Comunicações. Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento 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, o, no caso de comunicações realizadas correio eletrônico, 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.

Sugoi S.A.
Dahab Brasil S.A.
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.
Sugoi Residencial I SPE Ltda.
Sugoi Residencial V SPE Ltda.
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.
Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.
Residencial São Mateus SPE Ltda.
Residencial São José SPE Ltda.
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Ronaldo Yoshio Akagui
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto
Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia
CEP 04551-065, São Paulo, SP
At.: Ronaldo Yoshio Akagui / Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto
Telefone: (11) 5904-6400
E-mail: ri@sugoisa.com.br

Opea Securitizadora S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

13.1.1. A Companhia e o(s) Garantidor(es) se comprometem a manter a Securitizadora informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por quaisquer das Partes ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

CLÁUSULA QUATORZE
INDENIZAÇÃO

14.1. Indenização. A Companhia obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste Lastro, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

14.1.1. O pagamento da indenização a que se refere a Cláusula 14.1. será realizado pela Companhia no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

14.1.2. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Companhia, a Securitizadora deverá notificar a Companhia, conforme o caso, em até 10 (dez) Dias Úteis de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Companhia possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Companhia e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Companhia não assuma a defesa, a mesma reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

14.1.3. O pagamento previsto na Cláusula 14.1. abrange inclusive:

(i) Honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Lastro, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa;

(ii) Quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão do Lastro a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

14.1.4. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Companhia, os montantes restituídos.

14.1.5. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula Quatorze deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Lastro.

CLÁUSULA QUINZE
TRIBUTOS, ENCARGOS E TARIFAS

15.1. Tributos. Ficarão a cargo da Companhia, quando aplicável, todos os tributos incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devido à Securitizadora deste instrumento, bem como todos os tributos e/ou taxas que incidam ou que venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Companhia à Securitizadora no âmbito do presente instrumento, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam ou que venham a incidir sobre os mesmos, inclusive, mas não limitado a, dos valores correspondentes ao ISS, ao PIS, à CSLL, à COFINS, ao IRRF, e outros que, instituídos em conformidade com a lei, venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o negócio ora avençado, ou ainda, custos decorrentes da majoração de alíquotas de tributos já existentes.

15.1.1. Da mesma forma, a Companhia desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela Securitizadora pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais encargos, os quais deverão ser liquidados, pela Companhia, por ocasião da sua apresentação, ou mediante reembolso no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, quando arcado pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que, caso as obrigações sob este instrumento já tenham sido cumpridas, a Companhia será obrigada a arcar com as perdas e danos sofridos pela Securitizadora, acrescidos dos Encargos Moratórios. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula Quinze, a Companhia se responsabiliza por todos os custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Companhia em até 2 (dois) dias corridos a contar do seu recebimento.

15.1.2. Os pagamentos devidos pela Companhia em razão deste instrumento deverão ser realizados sem a retenção de tributos. Na hipótese de algum tributo passar a incidir sobre obrigação de pagamento da Companhia ou sobre o tratamento da receita da Securitizadora relacionada a este instrumento, tais valores deverão ser acrescidos ao montante da obrigação (*gross-up*).

15.2. Comprovantes. A Companhia obriga-se a exibir à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, sempre que solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir sobre as suas atividades.

CLÁUSULA DEZESSEIS
CESSÃO

16.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia (CRI) e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

CLÁUSULA DEZESSETE
DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

17.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

17.3. Operação Estruturada. Por força da vinculação da presente Escritura de Emissão de Debêntures aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

17.4. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.4.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial aos Contratos de Garantia.

17.4.2. As Garantias e Fiança serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

17.5. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

17.5.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

17.5.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

17.6. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

17.7. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

17.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

17.8.1. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias e da Fiança, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias e/ou Fiança (se aplicável);

(iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

(iv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;

(v) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e

(vi) Na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.

17.8.2. Eventuais aditamentos realizados na forma da Cláusula 17.8.1 acima devem ser comunicados aos Titulares dos CRI no prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de sua implementação, nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

17.8.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Companhia e o(s) Garantidor(es) se comprometem a colaborar com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

17.8.4. Os aditamentos a este instrumento serão arquivados na Junta Comercial e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. O arquivamento e o registro aqui previstos devem ser concluídos nos prazos previstos na Cláusula Primeira.

17.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

17.10. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

17.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida data de liquidação.

17.12. Proteção de Dados. A Companhia e o(s) Garantidor(res) declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei 13.709, conforme o caso, (i) consentem 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; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 13.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas; e (iv) obtiveram todos os consentimentos e autorizações necessárias para o tratamento e compartilhamento dos dados pessoais dos Adquirentes, em especial o seu compartilhamento com as partes envolvidas na Operação, para as finalidades de cadastro, cobrança, e demais relacionadas ao acompanhamento e adimplemento dos Direitos Creditórios.

17.13. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures até o 1° (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.

17.14. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

17.15. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) garantidor(es), conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

17.15.1. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Companhia, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.

17.16. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

17.17. Prevenção à Lavagem de Dinheiro. A Companhia e os Garantidores deverão cumprir, bem como suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, conforme aplicável, deverão cumprir as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que (a) mantêm condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para o seu benefício, exclusivo ou não.

13.9.1 Caso a Securitizadora identifique a prática de crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, pela Companhia e/ou quaisquer de seus Representantes, tal(is) prática(s) constituirá(ão) uma violação material das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão de Debêntures e ensejará(ão) a aplicação das sanções legais, no âmbito civil e criminal, e no ressarcimento à Securitizadora e aos Titulares dos CRI por quaisquer perdas, danos e/ou prejuízos causados, sem prejuízo da configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, ficando a Companhia obrigada a realizar o resgate antecipado das Debêntures, e de tomar as demais medidas a que a Securitizadora tenha direito.

17.18. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de Debêntures, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

17.19. As Partes declaram e reconhecem que (i) a presente Escritura de Emissão de Debêntures está sendo firmada durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19 e foi assinada considerando o cenário atual na data de assinatura; (ii) resolveram firmar a presente Escritura de Emissão de Debêntures cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior, uma vez que seus reflexos após este período não podem ser adequadamente mensurados ou quantificados para a Operação.

17.20. As Partes declaram, por si e por suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, que cumprem e fazem cumprir as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) deram e seguirão dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venham a se relacionar; e (c) abstiveram-se e seguirão se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não.

17.21. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória 2.200-2, esta Escritura de Emissão e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

17.21.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA DEZOITO
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

18.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

18.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(páginas de assinatura e anexos a seguir)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3




Sugoi S.A.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Procurador
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Opea Securitizadora S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com




Dahab Brasil S.A.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Procurador
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Sugoi Residencial I SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3




Sugoi Residencial V SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Sugoi Residencial VI SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Sugoi Residencial IX SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Flavio Luis Candian
Cargo: Procurador
CPF n.º: 065.298.468-16
E-mail: flavio.candian@sugoisa.com.br




Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3




Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Residencial Monte Serrat SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Residencial Guarapiranga SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3




Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Residencial São Mateus SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Residencial São José SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Residencial Bom Retiro SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br




Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3





Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br



Ronaldo Yoshio Akagui

CPF nº: 294.538.768-95
RG nº: 35.227.358-6
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br



Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto

CPF nº: 264.247.198 -57
RG nº: 24.523.500-0
E-mail: thiago.pazinatto@sugoisa.com.br



Flavia Costa Akagui

CPF nº: 326.859.518-90
RG nº: 42.620.819-5
E-mail: fakagui@gmail.com



Patricia Sanchez Casariego Pazinatto

CPF nº: 279.585.798-70
RG nº: 23.466.546-4
E-mail: patriciasanchezarq.dec@gmail.com

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Testemunhas





Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
CPF n.º: 216.064.508-75
E-mail: eduardo.caires@opeacapital.com

Nome: Lita Santos Molina
CPF n.º: 145.763.327-24
E-mail: lita.molina@modal.com.br

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

DEBÊNTURES (SÉRIE 1)

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	17/jul/23	Sim	Sim	0,5000%
2	15/ago/23	Sim	Sim	0,5000%
3	15/set/23	Sim	Sim	0,5000%
4	16/out/23	Sim	Sim	0,5000%
5	16/nov/23	Sim	Sim	0,5000%
6	15/dez/23	Sim	Sim	0,5000%
7	15/jan/24	Sim	Sim	0,5000%
8	15/fev/24	Sim	Sim	0,5000%
9	15/mar/24	Sim	Sim	0,5000%
10	15/abr/24	Sim	Sim	0,5000%
11	15/mai/24	Sim	Sim	0,5000%
12	17/jun/24	Sim	Sim	0,5000%
13	15/jul/24	Sim	Sim	0,5000%
14	15/ago/24	Sim	Sim	0,5000%
15	16/set/24	Sim	Sim	0,5000%
16	15/out/24	Sim	Sim	0,5000%
17	18/nov/24	Sim	Sim	0,5000%
18	16/dez/24	Sim	Sim	0,5000%
19	15/jan/25	Sim	Sim	0,5000%
20	17/fev/25	Sim	Sim	0,5000%
21	17/mar/25	Sim	Sim	0,5000%
22	15/abr/25	Sim	Sim	0,5000%
23	15/mai/25	Sim	Sim	0,5000%
24	16/jun/25	Sim	Sim	0,5000%
25	15/jul/25	Sim	Sim	2,0800%
26	15/ago/25	Sim	Sim	2,1300%
27	15/set/25	Sim	Sim	2,1700%
28	15/out/25	Sim	Sim	2,2200%
29	17/nov/25	Sim	Sim	2,2700%
30	15/dez/25	Sim	Sim	2,3300%
31	15/jan/26	Sim	Sim	2,3800%
32	18/fev/26	Sim	Sim	2,4400%
33	16/mar/26	Sim	Sim	2,5000%
34	15/abr/26	Sim	Sim	2,5600%
35	15/mai/26	Sim	Sim	2,6300%
36	15/jun/26	Sim	Sim	2,7000%
37	15/jul/26	Sim	Sim	2,7800%
38	17/ago/26	Sim	Sim	2,8600%
39	15/set/26	Sim	Sim	2,9400%
40	15/out/26	Sim	Sim	3,0300%
41	16/nov/26	Sim	Sim	3,1300%
42	15/dez/26	Sim	Sim	3,2300%

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

43	15/jan/27	Sim	Sim	3,3300%
44	15/fev/27	Sim	Sim	3,4500%
45	15/mar/27	Sim	Sim	3,5700%
46	15/abr/27	Sim	Sim	3,7000%
47	17/mai/27	Sim	Sim	3,8500%
48	15/jun/27	Sim	Sim	4,0000%
49	15/jul/27	Sim	Sim	4,1700%
50	16/ago/27	Sim	Sim	4,3500%
51	15/set/27	Sim	Sim	4,5500%
52	15/out/27	Sim	Sim	4,7600%
53	16/nov/27	Sim	Sim	5,0000%
54	15/dez/27	Sim	Sim	5,2600%
55	17/jan/28	Sim	Sim	5,5600%
56	15/fev/28	Sim	Sim	5,8800%
57	15/mar/28	Sim	Sim	6,2500%
58	17/abr/28	Sim	Sim	6,6700%
59	15/mai/28	Sim	Sim	7,1400%
60	16/jun/28	Sim	Sim	7,6900%
61	17/jul/28	Sim	Sim	8,3300%
62	15/ago/28	Sim	Sim	9,0900%
63	15/set/28	Sim	Sim	10,0000%
64	16/out/28	Sim	Sim	11,1100%
65	16/nov/28	Sim	Sim	12,5000%
66	15/dez/28	Sim	Sim	14,2900%
67	15/jan/29	Sim	Sim	16,6700%
68	15/fev/29	Sim	Sim	20,0000%
69	15/mar/29	Sim	Sim	25,0000%
70	16/abr/29	Sim	Sim	33,3300%
71	15/mai/29	Sim	Sim	50,0000%
72	15/jun/29	Sim	Sim	100,0000%

DEBÊNTURES (SÉRIE 2)

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	17/jul/23	Sim	Não	0,0000%
2	15/ago/23	Sim	Não	0,0000%
3	15/set/23	Sim	Não	0,0000%
4	16/out/23	Sim	Não	0,0000%
5	16/nov/23	Sim	Não	0,0000%
6	15/dez/23	Sim	Não	0,0000%
7	15/jan/24	Sim	Não	0,0000%
8	15/fev/24	Sim	Não	0,0000%
9	15/mar/24	Sim	Não	0,0000%
10	15/abr/24	Sim	Não	0,0000%
11	15/mai/24	Sim	Não	0,0000%
12	17/jun/24	Sim	Não	0,0000%
13	15/jul/24	Sim	Sim	0,7500%
14	15/ago/24	Sim	Sim	0,7600%

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

15	16/set/24	Sim	Sim	0,7600%
16	15/out/24	Sim	Sim	0,7700%
17	18/nov/24	Sim	Sim	0,7700%
18	16/dez/24	Sim	Sim	0,7800%
19	15/jan/25	Sim	Sim	0,7900%
20	17/fev/25	Sim	Sim	0,7900%
21	17/mar/25	Sim	Sim	0,8000%
22	15/abr/25	Sim	Sim	0,8000%
23	15/mai/25	Sim	Sim	0,8100%
24	16/jun/25	Sim	Sim	0,8200%
25	15/jul/25	Sim	Sim	1,1000%
26	15/ago/25	Sim	Sim	1,1100%
27	15/set/25	Sim	Sim	1,1200%
28	15/out/25	Sim	Sim	1,1400%
29	17/nov/25	Sim	Sim	1,1500%
30	15/dez/25	Sim	Sim	1,1600%
31	15/jan/26	Sim	Sim	1,1800%
32	18/fev/26	Sim	Sim	1,1900%
33	16/mar/26	Sim	Sim	1,2000%
34	15/abr/26	Sim	Sim	1,2200%
35	15/mai/26	Sim	Sim	1,2300%
36	15/jun/26	Sim	Sim	1,2500%
37	15/jul/26	Sim	Sim	1,9000%
38	17/ago/26	Sim	Sim	1,9400%
39	15/set/26	Sim	Sim	1,9700%
40	15/out/26	Sim	Sim	2,0100%
41	16/nov/26	Sim	Sim	2,0500%
42	15/dez/26	Sim	Sim	2,1000%
43	15/jan/27	Sim	Sim	2,1400%
44	15/fev/27	Sim	Sim	2,1900%
45	15/mar/27	Sim	Sim	2,2400%
46	15/abr/27	Sim	Sim	2,2900%
47	17/mai/27	Sim	Sim	2,3400%
48	15/jun/27	Sim	Sim	2,4000%
49	15/jul/27	Sim	Sim	3,2800%
50	16/ago/27	Sim	Sim	3,3900%
51	15/set/27	Sim	Sim	3,5100%
52	15/out/27	Sim	Sim	3,6400%
53	16/nov/27	Sim	Sim	3,7700%
54	15/dez/27	Sim	Sim	3,9200%
55	17/jan/28	Sim	Sim	4,0800%
56	15/fev/28	Sim	Sim	4,2600%
57	15/mar/28	Sim	Sim	4,4400%
58	17/abr/28	Sim	Sim	5,2300%
59	15/mai/28	Sim	Sim	6,1300%
60	16/jun/28	Sim	Sim	6,5400%
61	17/jul/28	Sim	Sim	6,9900%
62	15/ago/28	Sim	Sim	7,5200%

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

63	15/set/28	Sim	Sim	8,9400%
64	16/out/28	Sim	Sim	9,8200%
65	16/nov/28	Sim	Sim	10,8900%
66	15/dez/28	Sim	Sim	13,3300%
67	15/jan/29	Sim	Sim	15,3800%
68	15/fev/29	Sim	Sim	18,1800%
69	15/mar/29	Sim	Sim	22,2200%
70	16/abr/29	Sim	Sim	33,3300%
71	15/mai/29	Sim	Sim	50,0000%
72	15/jun/29	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

CONDIÇÕES PRECEDENTES

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Integralização das Debêntures possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo, sendo certo eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que a integralização das Debêntures e, portanto, a liberação de recursos à Companhia, somente será realizada se a implementação das Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido comprovada à Securitizadora:

1. **Condições Precedentes**. As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Debêntures possa ocorrer:

#	Condição Precedente
(i)	Assinatura de todos os Documentos da Operação
(ii)	Arquivamento da AGE perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(iii)	Arquivamento da RCA perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(iv)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da RCA (Dahab) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(v)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial I) perante a Junta Comercial do Estado do Acre
(vi)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial V) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(vii)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial VI) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(viii)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial IX) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(ix)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial XXII) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(x)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial XXVI) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xi)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial XXVIII) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xii)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial XXIX) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xiii)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Bom Retiro) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xiv)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Colina) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xv)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Guarapiranga) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xvi)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Monte Serrat) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xvii)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Parque do Carmo) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xviii)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial São José) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xix)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial São Mateus) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xx)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Residencial Sports Gardens da Amazônia) perante a Junta Comercial do Estado do Acre
(xxi)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Varandas Jardim do Lago) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xxii)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Varandas Jardim do Lago II) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xxiii)	Formalização e Evidência do Protocolo do Registro da ARS (Vista Cantareira) perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo
(xxiv)	Publicação da RCA, nos termos do artigo 289 da Lei 6.404
(xxv)	Inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures perante a Junta Comercial competente
(xxvi)	Inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia, como titular das Debêntures
(xxvii)	Evidência do Protocolo da Escritura de Emissão de Debêntures perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP
(xxviii)	Evidência do protocolo do(s) Contrato(s) de CF, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes
(xxix)	Evidência do protocolo do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, somado ao protocolo do instrumento de ACS, perante a Junta Comercial competente
(xxx)	Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 62.982 perante o 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC
(xxxi)	Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 204.573 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP
(xxxii)	Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 11.360 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC
(xxxiii)	Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 11.361 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC
(xxxiv)	Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 230.016 perante o 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP
(xxxv)	Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 230.017 perante o 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP
(xxxvi)	Evidência do protocolo para registro do Contrato de AFI relativo às matrículas n.º 90.670 perante o Registro de Imóveis de Atibaia/SP
(xxxvii)	Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria
(xxxviii)	Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal
(xxxxix)	Emissão da totalidade das Debêntures
(xxxx)	Registro do Termo de Securitização na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3
(xxxxi)	Emissão da totalidade dos CRI
(xxxxii)	Subscrição e integralização dos CRI
(xxxxiii)	Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3
(xxxxiv)	Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência perfeitamente formalizada pela Companhia
(xxxxv)	Constatação, pela Securitizadora, de que não houve descumprimento de nenhum dos *covenant*s ou da Razão de Garantia, estabelecidos na Cláusula Sétima

Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, bem como respectivos protocolos e/ou registros, quando assim exigido por lei, norma ou regulamentação.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

IMÓVEL(IS) GARANTIA

Matrícula	2.439
Cartório	Registro de Imóveis de Francisco Morato
Endereço	Rua Ulisses Guimaraes - Lote 18 C - Residencial Colina Francisco Morato, Companhia Fazenda Belém, CEP07998-000, Francisco Morato, SP
Proprietário	Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Cj.52, Sala D1 – Vila Olimpia – São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80

Matrícula	62.982
Cartório	Registro de Imóveis de Rio Branco
Endereço	Estrada Do Amapá, S/N, 2º Distrito, CEP. 69900-000, Rio Branco, Acre
Proprietário	Sugoi Residencial I SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, Cidade de Rio Branco, Estado do Acre, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514.0001-05

Matrícula	122.533
Cartório	2º Registro de Imóveis de Santo André/SP
Endereço	Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP
Proprietário	Sugoi Residencial VI SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48

Matrícula	122.532
Cartório	2º Registro de Imóveis de Santo André/SP
Endereço	Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP
Proprietário	Sugoi Residencial VI SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48; e Sugoi Residencial XXII SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03

Matrícula	11.360
Cartório	2º Oficial de registro de imóveis Rio Branco
Endereço	Avenida Das Flores, S/N (Lote 03) - Acesso Pelo Ramal Da Lagoa (Km 01)
Proprietário	Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60

Matrícula	11.361
Cartório	2º Oficial de registro de imóveis Rio Branco
Endereço	Avenida Das Flores, S/N (Lote 02) - Acesso Pelo Ramal Da Lagoa (Km 01)
Proprietário	Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60

Matrícula	204.573
Cartório	1º Oficial de registro de imóveis de São Jose do Rio Preto
Endereço	Av. Anselmo Liso - S/N, Fazenda São Pedro - Jardim Nunes CEP. 15046-790, São José do Rio Preto São Paulo
Proprietário	Residencial São José SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Bernardino de Campos, n.º 1856, Vila Maceno, CEP 15025-160, São José do Rio Preto, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.753.614/0001-09

Matrícula	230.016
Cartório	3º Registro de imóveis de Campinas
Endereço	Rua Dona Esmeralda Oliveira Mathias - Lote 01 - Quadra "A-2",Pq. Residencial V. União, CEP. 13060-721, Campinas, São Paulo

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Proprietário	Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D38, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.004.276/0001-13

Matrícula	230.017
Cartório	3º Registro de imóveis de Campinas
Endereço	Rua Luiz Meschiatti - Lote 01-A - Quadra "A-2",Pq. Residencial V. União, CEP. 13060-758, Campinas, São Paulo
Proprietário	Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, Conjunto 52, Sala D36, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.999.092/0001-78

Matrícula	90.670
Cartório	Oficial de registro de imóveis e anexos de Atibaia
Endereço	Rua Santo Rosa - Lote A7, Jardim do Alvinópolis, CEP.: 12943-050, Atibaia, São Paulo
Proprietário	Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D39, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.000.600/0001-25

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

IMÓVEL(IS) ONERADO(S)

Matrícula	2.439
Cartório	Registro de Imóveis de Francisco Morato
Endereço	Rua Ulisses Guimaraes - Lote 18 C - Residencial Colina Francisco Morato, Companhia Fazenda Belém, CEP07998-000, Francisco Morato, SP
Proprietário	Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Cj.52, Sala D1 – Vila Olimpia – São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80

Matrícula	122.533
Cartório	2º Registro de Imóveis de Santo André/SP
Endereço	Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP
Proprietário	Sugoi Residencial VI SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48

Matrícula	122.532
Cartório	2º Registro de Imóveis de Santo André/SP
Endereço	Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP
Proprietário	Sugoi Residencial XXII SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03

Matrícula	62.982
Cartório	Registro de Imóveis de Rio Branco
Endereço	Estrada Do Amapá, S/N, 2º Distrito, CEP. 69900-000, Rio Branco, Acre
Proprietário	Sugoi Residencial I SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, Cidade de Rio Branco, Estado do Acre, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514.0001-05

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

PARTICIPAÇÕES ONERADAS

Sociedade	CNPJ
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	18.544.889/0001-33
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	24.083.451/0001-06
Residencial São Mateus SPE Ltda.	23.859.672.0001-52
Sports Gardens Amazônia SPE Ltda.	24.183.679.0001-60
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	28.809.123/0001-97
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.381.073/0001-07

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Companhia e/ou pelas Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo, exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Companhia por meio da emissão das Debêntures serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de das Despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) identificados na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**").

2. A Companhia declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Companhia.

3. A Companhia deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Companhia permanecerá obrigada a:

18.2.1. Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e

18.2.2. Prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização ("**Assembleia (CRI)**").

6. Os seguintes documentos serão utilizados para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: (i) no caso de aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), cópia dos termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição; (ii) no caso de reforma (obra) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) cópia das notas fiscais e comprovantes de pagamento, cópia do cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Companhia, bem como dos atos societários que demonstrem a manutenção das Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo e demais documentos comprobatórios que o

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**").

7. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do relatório semestral no modelo e prazo constantes do item 16 abaixo ("**Relatório Semestral**") e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Companhia.

8. Caberá à Companhia a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Companhia, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

9. A Companhia será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures, nos termos deste instrumento.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Companhia, hipótese na qual os recursos captados pela Companhia serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Companhia declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Companhia, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Companhia.

11. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Companhia deverá enviar em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópias dos Documentos de Destinação e/ou demais documentos comprobatórios da utilização dos recursos oriundos da Operação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI.

12. O Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Companhia ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

13. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista neste instrumento.

14. A Companhia se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

15. A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do Valor Estimado de Recursos no Imóvel Destinatário	Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Destinatário Decorrentes de Outras Fontes de Recursos	Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários
MIRAI CAMPINAS JARDIM DO LAGO - CONDOMÍNIO 1	CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO II LTDA - 27.039.535/0001-22	206.898	3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS	EXECUÇÃO DE OBRAS	4,63%	N/A	NÃO
MIRAI CIDADE LÍDER - CONDOMÍNIO 1	SUGOI RESIDENCIAL IX SPE LTDA - 29.729.219.0001-08	188.199	16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	4,80%	N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 01	RESIDENCIAL PARQUE DO CARMO SPE LTDA - 24.083.451.0001-06	312.540	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	8,20%	N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 02		312.541				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 03		312.543				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 04		312.544				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 05		312.545				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 06		312.546				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 07		312.547				N/A	NÃO

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

MIRAI UTINGA ("BALA JUQUINHA")	SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA	122.553	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ	EXECUÇÃO DE OBRAS	50,00%	N/A	NÃO
RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 1	RESIDENCIAL GUARAPIRANGA SPE LTDA - 24.083.451/0001-06	452.770	11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	AQUISIÇÃO DE TERRENOS	26,00%	N/A	NÃO
RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 2		376.659				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 07 - RESIDENCIAL ITARO AKAGUI	RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA - 23.859.672.0001-52	183.008	7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	5,83%	N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 08 - RESIDENCIAL KAZUKO AKAGUI		183.009				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 09 - RESIDENCIAL YOSIO AKAGUI		183.010				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 10 - RESIDENCIAL HIROSHIMA		183.011				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 11 - RESIDENCIAL NAGASAKI		183.012				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 12 - RESIDENCIAL SAKURA		183.013				N/A	NÃO
RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA - MÓDULO 2	SPORTS GARDENS AMAZÔNIA SPE LTDA - 24.183.679.0001-60	11.359	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIO BRANCO	EXECUÇÃO DE OBRAS	0,54%	N/A	NÃO

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R$)

1ºSemestre/23	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25
R$ 100.000.000,00	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R$)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

01 a 12 de 2020	R$ 115.646.693
01 a 12 de 2021	R$ 80.385.186
01 a 12 de 2022	R$ 106.432.845
Total	**R$ 302.464.726**

16. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos a Companhia deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, Relatório Semestral no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

***Sugoi S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Companhia**" ou "**Emissora**"), em cumprimento ao disposto no Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A. ("**Escritura de Emissão de Debêntures**" ou "**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, pela Companhia e/ou Sociedade(s) Destinatária(s), conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório***	***Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição e/ou reforma***	***Documento (termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição/ N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
[==]	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*
Total destinado no semestre									*[==] %*
Valor desembolsado									*R$ [==]*
Saldo a destinar									*R$ [==]*
Valor Total da Oferta									*R$ [==]*

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Companhia e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Companhia, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

[=]

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE ADITAMENTO

[==] Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

***Sugoi S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Debêntures e Garantidor (conforme definido abaixo) ("**Companhia**" ou "**Emissora**");*

***Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de titular das Debêntures ("**Debenturista**" ou "**Securitizadora**");*

***Dahab Brasil S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.832.030/0001-35, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Dahab**");*

***Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D1, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial Colina**");*

***Sugoi Residencial I SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, n.º 1.710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514/0001-05, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial I**");*

***Sugoi Residencial V SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Cavalheiro Ângelo, n.º 37, Térreo, Centro, Franco da Rocha, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.809.123/0001-97, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial V**");*

***Sugoi Residencial VI SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial VI**");*

***Sugoi Residencial IX SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida da Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D14, Chácara Itaim, CEP 045336-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.729.219/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial IX**");*

***Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial XXII**");*

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

***Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, Conjunto 52, Sala D36, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.999.092/0001-78, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial XXVI**");*

***Residencial Monte Serrat SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Sala D16, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.075.045/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial Monte Serrat**");*

***Residencial Guarapiranga SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, Sala D24, Vila Olímpia, CEP 04451-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.105.862/0001-38, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial Guarapiranga**");*

***Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial Sports Gardens da Amazônia**");*

***Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.451/0001-06, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial Parque do Carmo**");*

***Residencial São Mateus SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.859.672/0001-52, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial São Mateus**");*

***Residencial São José SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Bernardino de Campos, n.º 1856, Vila Maceno, CEP 15025-160, São José do Rio Preto, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.753.614/0001-09, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial São José**");*

***Residencial Bom Retiro SPE Ltda.**, sociedade com sede na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Rua Francisco do Braz Prado, s/n, Parque Bom Retiro, CEP 13.140-000, Paulínia, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.535/0001-31, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Bom Retiro**");*

***Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.**, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala E14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.544.889/0001-33, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Varandas Jardim do Lago**");*

***Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida das Amoreiras, nº 3181, Jardim do Lago, CEP 13050-035, Campinas, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.039.535/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Varandas Jardim do Lago II**");*

***Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D15, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.381.073/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Vista Cantareira**");*

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

***Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D38, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.004.276/0001-13, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial XXVIII**");*

***Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D39, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.000.600/0001-25, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor ("**Residencial XXIX**")*

***Ronaldo Yoshio Akagui**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 35.227.358-6 e inscrito no CPF sob o n.º 294.538.768-95, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Flavia Costa Akagui**, brasileira administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG n.º 42.620.819-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 326.859.518-90, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador ("**Ronaldo**"); e*

***Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto**, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 24.523.500-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 264.247.198 -57, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Patricia Sanchez Casariego Pazinatto**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 23.466.546-4 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 279.585.798-70, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º Andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador ("**Thiago**").*

Sendo a Companhia, a Securitizadora e os Garantidores, doravante denominados em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte";

CONSIDERANDO QUE

***(A)** em 24 de maio de 2023, a Companhia emitiu as Debêntures, por meio do no Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A." ("**Escritura de Emissão de Debêntures**" ou "**Lastro**");*

***(B)** As Debêntures foram subscritas pela Securitizadora;*

***(C)** Em garantia às Obrigações Garantidas foram outorgadas em favor da Securitizadora, as Garantias e a Fiança previstas no Lastro e respectivos Contratos de Garantia;*

***(D)** Uma vez que, na Data de Emissão, os contratos acima mencionados não haviam sido registrados na Junta Comercial, no(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou no(s) Cartório(s) de Registros de Títulos e Documentos competentes, não estando, portanto, a constituição das referidas garantias reais aperfeiçoada, as Debêntures foram emitidas sob a forma quirografária, a serem convoladas em garantia real no momento em que a primeira dessas garantias reais fosse devidamente aperfeiçoada;*

***(E)** Nesse sentido, a [==] foi devidamente constituída, com todos os respectivos registros efetivamente concluídos e eventuais condições para tanto implementadas;*

***(F)** A celebração deste aditamento independe de realização de Assembleia (CRI) ou de aprovação societária da Companhia;*

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(G) *As palavras e os termos constantes deste instrumento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente instrumento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Lastro, bem como com as regras de interpretação estipuladas no referido instrumento; e*

(H) *As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusula deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.*

*As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente [==] Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A. ("**Aditamento**").*

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. *Aditamento. Por meio deste instrumento, as Partes resolvem aditar o Lastro de forma a formalizar a convolação das Debêntures em espécie com garantia real, de maneira que o Lastro será aditado da seguinte forma:*

(i) O nome da Escritura passará a ser "Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A." sendo assim, em todos os lugares da Escritura onde se lê "Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A." passa-se a ler "Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.";

(ii) A definição de "Debêntures" e a Cláusula 4.3 do Lastro passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

"Debêntures"	*São, quando mencionadas em conjunto:* *(i) Debêntures (Série 1); e* *(ii) Debêntures (Série 2).*
"Debêntures (Série 1)"	*As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.*
"Debêntures (Série 2)"	*As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.*

"4.3. Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos da Cláusula Quinta."

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

CLÁUSULA SEGUNDA – RATIFICAÇÃO E REGISTRO

2.1. Ratificação. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

2.1.1. A Companhia e os Garantidores, neste ato, ratificam integralmente as declarações prestadas no âmbito do Lastro, as quais permanecem válidas, verdadeiras, consistentes corretas, completas e suficientes na presente data.

2.2. Registro. O presente Aditamento será arquivado na Junta Comercial competente, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei 6.404, observada obrigação da Companhia em comprovar o referido registro à Securitizadora, e os prazos para tanto, conforme as regras estipuladas no Lastro.

2.2.1. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro, nas autoridades competentes, deste Aditamento serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, esta Escritura de Emissão e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1 – Valores das Despesas Iniciais (*flat*)					
Custos Flat	**Recorrência**	**Valor Líquido**	**Gross-up**	**Valor Bruto**	**Recebedor**
Fee de Emissão e Estruturação	Flat	R$ 55.000,00	9,65%	R$ 60.874,38	Opea
Taxa de Administração	Flat	R$ 3.200,00	19,53%	R$ 3.976,64	Opea
Agente Fiduciário	Flat	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Agente Fiduciário Implantação	Flat	R$ 4.000,00	12,15%	R$ 4.553,22	OT
Instituição Custodiante CCI	Flat	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 26.000,00	0,00%	R$ 26.000,00	B3
Taxa de Registro da CCI	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Liquidação Financeira	Flat	R$ 214,90	0,00%	R$ 214,90	B3
Transação	Flat	R$ 1,00	0,00%	R$ 1,00	B3
Custodia CCI	Flat	R$ 1.100,00	0,00%	R$ 1.100,00	B3
ANBIMA - Registro Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	ANBIMA
ANBIMA - Registro Oferta Pública	Flat	R$ 14.915,00	0,00%	R$ 14.915,00	ANBIMA
Taxa CVM	Flat	R$ 30.000,00	0,00%	R$ 30.000,00	CVM
Total		**R$ 166.409,90**		**R$ 178.225,92**	

Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes					
Custos Recorrentes - Anualizados	**Recorrência**	**Valor Líquido**	**Gross-up**	**Valor**	**Recebedor**
Taxa de Administração	Mensal	R$ 38.400,00	19,53%	R$ 47.719,65	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante CCI	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Custodia CCI	Mensal	R$ 13.200,00	0,00%	R$ 13.200,00	B3
Banco Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 500,00	16,33%	R$ 500,00	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade do Patrimônio Separado	Mensal	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	VACC
Total Anualizado		**R$ 79.740,00**		**R$ 92.695,58**	

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:

(i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário dos CRI, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à custódia das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iv) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(v) Remuneração inicial do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vi) Todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto ao CRI;

(vii) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1, acima;

(viii) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Companhia, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(ii) Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou a realização de assembleias gerais, será devida pela Companhia à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais) corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior. A Companhia também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item pela Companhia ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora. A remuneração de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para a Reestruturação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(iii) Remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas trimestrais de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada, cujo valor anual corresponde a R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; e pela verificação da Destinação Futura, será devido o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre de verificação, sendo a primeira remuneração devida em 15 de julho de 2023 e a segunda em 15 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos; as parcelas estipuladas na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de "abort fee". Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias e Fiança; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Os valores mencionados acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;

(iv) Remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(v) Remuneração do Banco Administrador, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(vi) Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia das CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(vii) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;

(viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Companhia e/ou ao(s) Garantidor(es), a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Vinculada Companhia, da Conta do Fundo de Juros, da Conta Integralização e/ou da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

(x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados a assembleias gerais de Titulares dos CRI;

(xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(xv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xvii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão;

(xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Companhia. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão; e

(xxi) Reembolso: As Despesas Recorrentes efetivamente necessárias e que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora por meio de recursos do Patrimônio Separado, com a devida comprovação, deverão ser reembolsadas pela Companhia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação neste sentido, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a), contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), 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 dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Companhia. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Companhia:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias e Fiança integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Companhia, que não pagas por esta.

(4) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

FÓRMULAS

(1) **Atualização Monetária**. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures (Série 1) será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures (Série 1) ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures (Série 1) incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures (Série 1) ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 1) (valor nominal remanescente após amortização de principal e/ou atualização monetária a cada período), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (conforme abaixo definida) e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice utilizado, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será adicionado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup";

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário das Debêntures (Série 1), no dia 15 de junho de 2023, será considerado "dut" = 23 (vinte e três) Dias Úteis;

NIk = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de junho de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de maio de 2023, divulgado em junho de 2023;

Nik-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k".

Sendo que:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

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

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;

O produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

Para fins de cálculo, considera-se como "Data de Aniversário", as datas previstas no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**" ("**Data de Aniversário**"); e

Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas das Debêntures (Série 1).

Se até a Data de Aniversário das Debêntures o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

Observação:

a) O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

b) O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

(2) **Remuneração Debêntures (Série 1)**. A Remuneração das Debêntures (Série 1) será incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (Série 1), a partir da Primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado de forma exponencial e cumulativa em regime de capitalização composta pro rata temporis por Dias Úteis de acordo com a fórmula abaixo:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

J = VNa x (Fator Juros – 1)

Onde:

J = valor unitário da Remuneração devido no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

Onde:

Taxa = 11,00 (onze inteiros);

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento da Remuneração, deverá ser capitalizado à Remuneração um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização das Debêntures *pro rata temporis*.

Período de Capitalização: define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures ou data de resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso.

(3) Remuneração Debêntures (Série 2). A Remuneração das Debêntures (Série 2) será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = Vne x (Fator Juros – 1)

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração (Série 2) acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na data de Integralização das Debêntures (Série 2), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros (se houver), 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:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização das Debêntures (Série 2) ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}[1 + TDIk]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro.

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização das Debêntures (Série 2), ou Data de Pagamento anterior, ou da última amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

(i) O fator resultante da expressão *(1 + TDI_k)* é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.

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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) O fator resultante da expressão (*Fator DI* × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(v) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 24 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que o dia 24 é um Dia Útil).

(vi) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração (Série 2), deverá ser acrescido à Remuneração (Série 2) devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração (Série 2), com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração (Série 2) prevista acima.

(4) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão aqueles previstos no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".

(5) **Razões de Garantia AFI**. As razões de garantia serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$Razão\ de\ Garantias\ AFI: \frac{Valor\ dos\ Imóveis}{(Saldo\ Devedor - Disponibilidades)} \geq 120\%$$

Onde:

Valor dos Imóveis: o menor valor entre (i) 70% do valor de mercado apurado em laudo de avaliação emitido por Empresa Especializada; e (ii) valor de venda forçada, conforme último laudo de avaliação apresentado nos termos da Cláusula 6.1.1 do(s) Contrato(s) de AFI.

Disponibilidades: totalidade de recursos financeiros aplicados no Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

(6) **Razões de Garantia AFI (SP)**. As razões de garantia serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$Razões\ de\ Garantias\ AFI\ (SP): \frac{Valor\ dos\ Imóveis\ SP}{(Saldo\ Devedor - Disponibilidades)} \geq 100\%$$

Onde:

Valor dos imóveis localizados no Estado de São Paulo: o menor valor entre (i) 70% do valor de mercado apurado em laudo de avaliação emitido por Empresa Especializada; e (ii) valor de venda forçada referente aos imóveis alienados fiduciariamente e que estão localizados no Estado de São Paulo, conforme último laudo de avaliação apresentado nos termos da Cláusula 6.1.1 do(s) Contrato(s) de AFI.

Disponibilidades: totalidade de recursos financeiros aplicados no Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

(7) **Razões de Garantia CF**. As razões de garantia serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula, observada, durante todo o prazo da Operação, a cascata prevista na Cláusula 7.7 (iii):

$$Razões\ de\ Garantia\ CF: \frac{Saldo\ de\ Contratos\ Elegíveis}{(Saldo\ Devedor - Disponibilidades)}$$

Onde:

Saldo de Direitos Creditórios Elegíveis: valor financeiro fornecido pelo Agente de Monitoramento referente ao Saldo de Recebíveis (conforme abaixo definido) de todos os contratos provenientes de venda de imóveis na categoria Contrato Pró

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Soluto sendo certo que somente serão considerados os contratos cujos clientes não possuam atraso superior a 90 (noventa) dias corridos.

Disponibilidades: totalidade de recursos financeiros aplicados no Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

Saldo Recebíveis: Somatório do valor presente dos contratos Pró Soluto atrelados a operação e a receber pela Companhia e/ou por qualquer do(s) Garantidor(es) CF referente a venda de Unidades. Sendo o valor presente dado pela seguinte formula:

$$Valor\ Presente\ Contratos = \sum \frac{PMTs}{(1+i)^t}$$

PMTs = valor futuro de todas as parcelas de todos os contratos devidos para a Companhia na modalidade Pro-Soluto e atrelados a operação, sendo certo que serão consideradas somente as parcelas futuras até a data de vencimento do CRI. Para que não paire dúvidas, se o valor futuro envolver a correção monetária, a taxa de desconto i, conforme abaixo definida, deverá levar em consideração a correção monetária. Caso contrário, deve-se considerar somente a taxa de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano.

i = taxa de desconto a ser utilizada para o cálculo do Valor Presente Contratos sendo certo que:

(a) Caso as PMTs, conforme definido acima, tenham correção monetária, a taxa de desconto i deverá considerar a correção monetária e, portanto, a taxa de desconto final será IPCA + 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano ou seu equivalente mensal.

(b) Caso as PMTs, conforme definido acima, não tenham correção monetária, a taxa de desconto i não deverá considerar a correção monetária e, portanto, a taxa de desconto final será de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano ou seu equivalente mensal.

t = tempo dos referidos contratos sendo certo que para cada parcela deverá ser utilizado o tempo daquela referida parcela. Para que não paire dúvidas, para uma parcela do mês 1, o t do referido contrato exemplo deverá ser 1. Para um 2°contrato, cuja parcela está no mês 2, o t do referido contrato exemplo deverá ser 2.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS

Pagamentos

As parcelas do preço serão pagas, através de boletos de cobrança bancária, emitidos em nome da [qualificação da securitizadora], enviados pela VENDEDORA para o endereço eletrônico (e-mail) informado pelo COMPRADOR na ficha cadastral e, caso ocorra qualquer problema com o recebimento do referido e-mail até a véspera do vencimento da parcela do preço, o pagamento deverá ser realizado no escritório da VENDEDORA, entre 9h e 15h, ou de outra forma a ser por ela expressamente determinada, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a VENDEDORA autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do COMPRADOR.

Os valores constantes no Quadro Resumo do presente instrumento serão pagos pelo COMPRADOR diretamente à [qualificação da securitizadora], por conta e ordem da VENDEDORA, conforme previsto acima.

Do Gravame da Unidade

Em decorrência da emissão, pela VENDEDORA, de Debêntures, a [qualificação da securitizadora] concedeu à VENDEDORA financiamento imobiliário, ocasião em que foram firmados os respectivos contratos, estabelecendo expressamente, que as obrigações da VENDEDORA estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios ali estipulados.

Em garantia do crédito concedido à VENDEDORA, recaiu sobre a unidade autônoma ora compromissada alienação fiduciária nos termos dos subitens abaixo.

O imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à [qualificação da securitizadora] e, somente após a quitação da dívida do empréstimo concedido à VENDEDORA, de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures e do respectivo instrumento de garantia, a propriedade fiduciária será resolvida. A Alienação Fiduciária constituída abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e instalações que lhes forem acrescidas, independentemente de sua espécie ou natureza.

A [qualificação da securitizadora], poderá, desde que a VENDEDORA, sua financiada, venha a inadimplir suas obrigações contratuais, executar a dívida relativa ao imóvel que está sendo adquirido, ou, ainda, em função da outorga da alienação fiduciária promover alienação do imóvel que está sendo adquirido via leilão para terceiros.

Declarações

O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que o imóvel objeto deste instrumento encontra-se alienado fiduciariamente à [qualificação da securitizadora] e somente após a quitação da dívida do empréstimo concedido à VENDEDORA, de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures e do instrumento de garantia, a propriedade fiduciária será resolvida.

O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que os pagamentos constantes no Quadro Resumo do presente instrumento serão realizados pelo COMPRADOR diretamente à [qualificação da securitizadora], por conta e ordem da VENDEDORA, conforme previsto na Cláusula supra.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

*À **[Securitizadora]***
[==]
CEP [==], [==], [==]
At: [==]

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

Tema	***Conteúdo***
Relatórios de Vendas e Recebimento	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data da Venda* • *Valor Original do Contrato*
Relatório de Recebíveis (analítico, por parcela)	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Número da Parcela* • *Data de Vencimento* • *Data do Pagamento* • *Valor Original da Parcela* • *Valor Corrigido da Parcela* • *Valor Pago Parcela* • *Valor de Multa/Juros*
Relatório de Distratos	• *Unidade (Torre, Bloco, Unidade)* • *Nome Cliente* • *Número do Contrato* • *Data do Distrato* • *Valor de Devolução*
Relatório Extrato Bancário	• *Relação de Pagamentos e Recebimentos Conciliado com Conta Bancária* • *Lançamentos Segregados de Acordo com o Plano de Contas*
Fluxo de Caixa	• *Revisão do Fluxo de Caixa Completo com Valores Incorridos e Reprojeção dos Valores à Incorrer*
Relatórios Complementares	• *Balancetes.*
Relatório – Gestão de Cobrança	• *Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança* • *Projeções de Distratos.*

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Emissora ou Companhia

***Sugoi S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das debêntures ("**Emissora**" ou "**Companhia**").*

Debenturista ou Subscritor

***Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de titular de Debêntures ("**Debenturista**" ou "**Securitizadora**").*

Características da Emissão

*Foram emitidas até 100.000 (cem mil) debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) em 24 de maio de 2023 ("**Debêntures**") por meio da celebração do Instrumento Particular de Escritura da 5 ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A., firmado pela Companhia em 24 de maio de 2023 ("**Escritura**" e "**Emissão**", respectivamente).*

A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Debêntures serão vinculados como lastro.

*A Debenturista tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das debêntures, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**").*

Os CRI serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, pelo coordenador líder e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

A Emissão foi realizada e a Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pela Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 30 de março de 2023, e pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora em reunião realizada em 05 de maio de 2023, por meio da qual se aprovou, dentre outros, a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Cálculo da Subscrição

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Quantidade de Debêntures subscritas	*Série das Debêntures Subscritas*	*Valor Nominal Unitário:*	*Valor de integralização:*
[==]	*Série [==]*	*R$ [==] ([==] reais)*	*Conforme previsto na Escritura*

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora. *A integralização das Debêntures ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos na Escritura.*	
Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura.	*Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.*
São Paulo, [==] de [==] de [==]. *_____* ***Sugoi S.A.***	*São Paulo, [==] de [==] de [==].* *_____* ***Opea Securitizadora S.A.***
Informações Adicionais *Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:* *Emissora:* ***Sugoi S.A.*** *Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia* *CEP 04551-065, São Paulo* *At.: Ronaldo Yoshio Akagui / Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto* *Telefone: (11) 5904-6400* *E-mail: ri@sugoisa.com.br* *Debenturista:* ***Opea Securitizadora S.A.*** *Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa*	

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

CEP 01.455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

DÍVIDAS EXISTENTES

Dívidas Existentes
Cédula de Crédito Bancário n.º 2303200004, emitida em favor do Banco Modal S.A., em 20 de março de 2023, no valor de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).
Os certificados de recebíveis imobiliários da 39ª (trigésima nona) série da 1ª (primeira) emissão da Travessia Securitizadora S.A., emitidos em 01 de dezembro de 2021, devidamente quitados nos termos do Termo de Quitação com Autorização de Baixa de Garantias emitido pela Travessia Securitizadora S.A., em 14 de abril de 2023, cujas garantias estão em processo de baixa perante as Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.
Os certificados de recebíveis imobiliários da 60ª (sexagésima) série da 1ª (primeira) emissão da Travessia Securitizadora S.A., emitidos em 02 de junho de 2021, devidamente quitados nos termos do Termo de Quitação com Autorização de Baixa de Garantias emitido pela Travessia Securitizadora S.A., em 14 de abril de 2023, cujas garantias estão em processo de baixa perante as Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA

***Sugoi S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Companhia**") em cumprimento ao disposto no Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A. ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora e pela **Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, na qualidade de debenturista ("**Securitizadora**") DECLARA, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que, até a presente data não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de:*

(i) Qualquer informação, dados, Ônus (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas(s) Imóvel(is) Destinatário(s) e ao(s) Imóvel(is) (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), que acarrete ou possa acarretar risco à Operação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a exclusivo critério da Securitizadora;

(ii) Qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia ter deixado de ser válida ou de ser obtida;

(iii) Descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);

(iv) Qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); e/ou

(v) De dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Companhia, o(s) Imóvel(is), e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE DECLARAÇÃO ANUAL

[INSERIR EMISSORA E GARANTIDORES]*, vêm, por meio do presente,* ***declarar*** *à* ***Opea Securitizadora S.A.****, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("****CVM****"), companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("****Securitizadora****"), que [não encontra em curso quaisquer Eventos" de Vencimento Antecipado previstos nas Cláusulas 8.1 e 8.1.1 do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A. ("****Escritura de Emissão de Debêntures****") {ou} [verificou a ocorrência do(s) seguinte(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado [=]].*

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DO CONTRATO DE AFI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

[●]

NA QUALIDADE DE FIDUCIANTE

OPEA SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

SUGOI S.A.

NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I

PARTES

[•], sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciante, por seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] e seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] ("**[•]**");

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária, por seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] e seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] ("**Opea**"); e

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Companhia, Devedora e Interveniente, por seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] e seu [cargo do signatário], [qualificação completa do signatário, com e-mail] ("**Sugoi**").

SEÇÃO II

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"Adquirentes"	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto.
"Agente de Monitoramento"	É a pessoa física ou jurídica, contratada, às expensas da Companhia, para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à AXIS Serviços Financeiros Ltda., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.
"Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI"	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)" ou "AFI"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações" ou "AFP"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro, do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assessor Legal Autorizado"	É o escritório de advocacia que será contratado para realizar a auditoria legal do(s) novo(s) imóvel(is) e emissão de relatório de auditoria. O escritório de advocacia a ser contratado pode ser qualquer um dos seguintes: (i) Negrão, Ferrari Sociedade de Advogados; (ii) Campos Mello e Campos Mello Sociedade de Advogados; (iii) Pinheiro Guimarães e Meissner Sociedade de Advogados; (iv) Pinheiro Neto Advogados; (v) Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados; (vi) Feldmann Sociedade de Advogados; (vii) Stocche, Forbes, Filizzola, Clapis, Passaro e Meyer Sociedade de Advogados; e (viii) Lotufo & Cordelli Advogados.
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
"Aviso ao Mercado"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Banco Administrador" ou "Caixa Econômica Federal"	A **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001 -04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF, na qualidade de banco administrador da Conta Vinculada Companhia.
"Boletim de Subscrição"	O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra os anexos do Lastro.
"CCI"	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios" ou "CF"	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de CF.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Companhia" ou "Devedora"	A **Sugoi**.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como "Conta Centralizadora".
"Conta do Fundo de Juros" ou "Conta Integralização"	A conta corrente de titularidade da Companhia identificada no Lastro como "Conta do Fundo de Juros" ou "Conta Integralização".
"Conta Vinculada Companhia"	A conta corrente de titularidade da Companhia identificada no Lastro como "Conta Vinculada Companhia".
"Contrato(s) de AFI"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI, incluindo o presente Contrato.
"Contrato"	O presente instrumento.
"Contrato(s) de AFP"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de CF"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF.
"Contrato da Conta Vinculada Companhia"	O *Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT,* a ser celebrado pela Companhia e pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade contratante(s), pelo Banco Administrador, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de credora.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.,* celebrado pela Companhia e pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária, conforme posteriormente alterado.
"Contrato de Monitoramento"	O *Contrato de Prestação de Serviços de Análise Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários,* celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Companhia e a Securitizadora.
"Contratos de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; (iv) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(v) Contrato(s) de CF; e (vi) Contrato da Conta Vinculada Companhia.
"Contrato(s) Pró-Soluto"	Cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Companhia e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal, e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno) o qual está sendo desenvolvido o empreendimento, eventualmente devidos.
"Coordenador Líder"	A instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela distribuição da Oferta, a ser indicada no Termo de Securitização.
"CPF"	O Cadastro de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 41ª Emissão da Securitizadora.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Verificação"	O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º (segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre.
"Data Prevista para o Primeiro Leilão Público"	A data correspondente ao prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária.
"Debêntures"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2).
"Debêntures (Série 1)"	As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Debêntures (Série 2)"	As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Decreto Lei n.º 911"	O Decreto Lei n.º 911, de 01 de outubro de 1969, conforme alterado.
"Demanda"	Qualquer questionamento, na esfera judicial ou extrajudicial, seja por parte da Fiduciante e/ou de terceiros, e/ou contra si mesma, que possa impactar direta ou indiretamente a presente garantia.
"Despesas"	O conjunto de despesas indicadas na Cláusula 5.2 e seguintes.
"Dia(s) Útil(eis)"	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento, todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contrato(s) Pró Soluto, que compreendem parte do pagamento do preço de aquisição

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contrato(s) Pró Soluto, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contrato(s) Pró Soluto.
"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, redução de capital, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP, excetuado o mínimo legal.
"Dívidas Existentes"	As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no anexo do Lastro.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários (conforme definidos no Lastro); (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim de Subscrição; (ix) Pedido de Reserva; (x) Aviso ao Mercado; (xi) Anúncio de Início; (xii) Anúncio de Encerramento; (xiii) Prospecto; (xiv) Lâmina; e (xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"Emissão das Debêntures"	A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto no Lastro.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Emissão dos CRI"	A emissão dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Companhia em determinado(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
"Empresa Especializada"	É a empresa especializada que será contratada para emissão de laudo de avaliação do(s) Imóvel(is), com a finalidade de atualizar o Valor de Venda do(s) Imóvel(is). A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes, ou a substituta que venha a ser definida entre a Companhia e a Securitizadora, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na hipótese de qualquer das sociedades abaixo deixar de prestar tais serviços: (i) **Engebanc Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91; (ii) **CBRE Serviços do Brasil Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.700.801/0001-58; (iii) **Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10; (iv) **Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; ou (v) **RVW Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.008.467/0001-00.
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Escritura de Emissão de Debêntures" ou "Lastro"	A *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.*, celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Fiduciária, na qualidade de debenturista, e pelo(s) Garantidor(es).
"Eventos de Vencimento Antecipado"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados no Lastro.
"Fiador(es)"	São as pessoas físicas e/ou jurídicas indicadas como "Fiador(es)" no Lastro.
"Fiança"	A garantia fidejussória constituída no Lastro por cada Fiador, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Companhia e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.
"Fiduciante"	A **[•]**.
"Fiduciária" ou "Securitizadora"	A **Opea**.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente às Despesas da Operação (conforme definidas no Lastro). As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na cláusula no Lastro.
"Fundo de Juros"	O fundo de juros que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva, que conterá, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição e utilização deste Fundo, e o Valor do Fundo de Reserva são aquelas previstos no Lastro.
"Fundo(s)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Reserva.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Garantias"	São, quando mencionados em conjunto: (i) AFI; (ii) AFP; (iii) CF; (iv) Fundo(s); (v) Conta Vinculada da Companhia; e (vi) Conta Integralização.
"Garantidor(es) AFI"	É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI, identificadas como "Garantidor(es) AFI" no Lastro.
"Garantidor(es) AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) das Participações no âmbito da(s) AFP, identificadas como "Garantidor(es) AFP" no Lastro.
"Garantidor(es) CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF, identificadas como "Garantidor(es) CF" no Lastro.
"Garantidor(es)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor(es) CF.
"IBGE"	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificados no Lastro.
"Imóvel(is) Garantia"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no "**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**".
"Imóvel(is) Onerado(s)"	Os Imóveis identificados no "**Anexo – Imóvel(is) Onerado(s)**" do Lastro que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Após a quitação de cada Dívida Existente e liberação do respectivo Imóvel Onerado, será celebrado o devido Contrato AFI, nos termos do Lastro. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia.
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(ii) Imóvel(is) Garantia.
"Instituição Custodiante" ou **"Escriturador"**	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
"IPTU"	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
"Lâmina"	A lâmina da oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Companhia, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias e Fiança, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"Leilão(ões) Público(s)"	O leilão público para alienação do(s) Imóvel(is) Garantia a terceiros em razão da Mora, quando consolidada a propriedade da Fiduciária.
"Mora"	A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, nos termos da Cláusula 4.1. do presente instrumento.
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias e Fiança.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160.
"**Ônus" e o verbo correlato "Onerar"**	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Ônus Vigentes"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e a alienação fiduciária sobre as Participações Oneradas, constituídos para garantir as obrigações garantidas envolvidas nas Dívidas Existentes.
"Operação"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias, Fiança e Emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Partes"	Os signatários deste instrumento.
"Participações"	As quotas do capital social da(s) Sociedade(s) (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFP ou Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, conforme o caso) na bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
"Participações Oneradas"	As quotas do capital social das sociedades identificadas no "**Anexo – Participações Oneradas**" do Lastro que, nesta data, estão vinculadas como uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias e Fiança; (iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros, Conta Integralização; (v) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s); e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.
"Pedido de Reserva"	Os pedidos de reserva dos CRI realizados pelos investidores no âmbito da Oferta.
"Prospecto Preliminar"	O *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto Definitivo"	O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Prospecto Preliminar; e (ii) Prospecto Definitivo.
"Razões de Garantia AFI"	As razões de garantia relativas às AFI que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia AFI, adotam-se os critérios e a fórmula constantes no Lastro.
"Razões de Garantia AFI (SP)"	As razões de garantia relativas às AFI constituídas sobre os imóveis localizados no Estado de São Paulo, que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Para os fins de cálculo das Razões de

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	Garantia AFI (SP), adotam-se os critérios e a fórmula constantes no "**Anexo – Fórmulas**".
"Razões de Garantia CF"	As razões de garantia relativas às CF que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da data de assinatura do Lastro e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, de acordo com cada período e percentual de razão de garantia elencados abaixo, sendo certo que a Companhia e os respectivos Garantidores não poderão outorgar garantia de cessão fiduciária de recebíveis em favor de terceiros até que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito: (a) Do momento da 1ªintegralização até o 12°mês (inclusive) ≥ 30% do Risco de Crédito; (b) Do 12° mês (exclusive) até o 24° mês (inclusive) ≥ 35% do Risco de Crédito; (c) Do 24° mês (exclusive) até o 36° mês (inclusive) ≥ 45% do Risco de Crédito; (d) Do 36° mês (exclusive) até o 48° mês (inclusive) ≥ 50% do Risco de Crédito; e (e) Do 48° mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures ≥ 120% do Risco de Crédito. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia CF, adotam-se os critérios e a fórmula constantes no "**Anexo – Fórmulas**" do Lastro.
"Razões de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Razões de Garantia AFI; (ii) Razões de Garantia AFI (SP); e (iii) Razões de Garantia CF.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluto e Direitos Creditórios e demais informações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Debêntures, calculada nos termos da cláusula 4.14 do Lastro.
"Resolução CVM 17"	A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Risco de Crédito"	Equivalente ao saldo devedor dos CRI, subtraído dos recursos depositados no Fundo de Juros e no Fundo de Reserva.
"Sociedade(s)"	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP, identificadas como "Sociedade(s)" no Lastro.
"Taxa DI"	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"Termos de Quitação"	Os termos de quitação de cada uma das Dívidas Existentes, perfeitamente formalizados pelo credor da Dívida Existente, e cujo teor deve demonstrar, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, a formalização do pagamento das Dívidas Existentes com a consequente liberação de toda e qualquer garantia vinculada às referidas operações, especialmente, mas não apenas, o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e as Participações Oneradas.
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.,* a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Unidades"	São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais serão comercializadas por meio do(s) respectivos Contrato(s) Pró-Soluto. Esta definição engloba as unidades que (i) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (ii) que venham a integrar o estoque após distrato do(s) Contrato(s) Pró-Soluto já celebrados e vigentes.
"Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público"	Valor correspondente e proporcional das Obrigações Garantidas atualizadas com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo Leilão Público e ainda das Despesas.
"Valor de Venda"	O valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme previsto na Cláusula 6.1.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(iv) Referências a este ou a quaisquer outros Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;

(viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(x) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO III

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Companhia emitiu as Debêntures, as quais serão integralmente subscritas pela Securitizadora e cujos recursos serão destinados de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias e da Fiança previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a presente Garantia;

(C) A Securitizadora emitirá as CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculará aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;

(D) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição;

(E) A Fiduciante é a legítima proprietária e titular do(s) Imóvel(is) Garantia e tem interesse de o alienar fiduciariamente em garantia da liquidação das Obrigações Garantidas;

(F) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(G) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, nos termos dos artigos 18 a 20 e 38 da Lei 9.514, disposições pertinentes do Código Civil, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

SEÇÃO IV

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, descrito(s) e caracterizado(s) no "**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**", bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

qualquer outra formalidade nos termos da Lei 9.514.

1.1.1. Em razão da constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, bem como das futuras Unidades, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do(s) Imóvel(is) Garantia, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a Fiduciante poderá utilizar livremente o(s) Imóvel(is) Garantia, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização do(s) Imóvel(is) Garantia.

1.1.3. Liberação da AFI para Registro de Incorporação. Fica desde já expressamente ajustado que a Fiduciária estará obrigada a formalizar a liberação da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente de autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, exclusivamente na hipótese do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia para a realização de obras no(s) Imóveis Garantia, quando aplicável, o que deverá ocorrer mediante celebração do termo de "Autorização para Liberação de Alienação Fiduciária de Imóvel", na forma do "**Anexo – Modelo de Autorização para Liberação de Alienação Fiduciária de Imóvel**", em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de requerimento da Fiduciante nesse sentido, acompanhado dos documentos comprobatórios aplicáveis, exclusivamente na hipótese do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia para a realização de obras no(s) Imóveis Garantia, observado o disposto nesta Cláusula e no Lastro.

1.1.3.1. A Fiduciante, em conjunto com a Devedora, conforme o caso, deverá enviar solicitação por escrito para a Fiduciária, informando sobre o início do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, e requerendo a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia;

1.1.3.2. Para que a liberação prevista na Cláusula 1.1.3, acima, ocorra, a Fiduciária deverá verificar, a partir de um Relatório de Monitoramento a ser emitido de forma extraordinária, e providenciado pela Companhia às suas exclusivas expensas, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento do requerimento da Fiduciante, em conjunto com a Devedora, que as Razões de Garantia AFI, as Razões de Garantia AFI (SP) e Razões de Garantia CF estejam individualmente atendidas, bem como que permanecerão integralmente atendidas considerando a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia. Para fins de clareza, nos termos do Lastro, as Razões de Garantia AFI (SP) e as Razões de Garantia AFI devem estar adimplentes sendo desconsiderado o valor financeiro do(s) referido(s) Imóvel(is) Garantia que será(ão) liberado(s) para o registro de incorporação prevista acima.

1.1.3.3. Uma vez constatado, pela Fiduciária que as Razões de Garantia permanecerão individual e plenamente atendidas com a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia, e desde que não tenha ocorrido, não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (automático ou não automático), a Fiduciária deverá liberar o(s) Imóvel(is) Garantia.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

1.1.3.4. Após 60 (sessenta) Dias Úteis contados cumulativamente, da (a) conclusão do registro da incorporação na(s) matrícula(s) do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos da Cláusula 1.1.3; e (b) da contratação do financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal e/ou junto a agente financeiro no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar ou qualquer outro programa governamental, municipal, estadual ou federal, desde que exclusivamente voltados para desenvolvimento de empreendimentos habitacionais de interesse social no Imóvel (Garantia) aqui previsto, a Fiduciante, em conjunto com a Devedora deverão:

(i) Disponibilizar à Fiduciária, relatório de auditoria societária da Fiduciante emitido por um Assessor Legal Autorizado, e cujo teor seja satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora, sendo certo que sua recusa somente ocorrerá de forma fundamentada;

(ii) Outorgar a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis (presentes e futuros da Fiduciante em relação ao empreendimento a ser desenvolvido no(s) Imóvel(is) Garantia, em garantia das Obrigações Garantidas e em substituição a tal garantia fiduciária liberada, nos termos do modelo de Contrato de CF anexo ao Lastro, devendo o respectivo contrato de cessão fiduciária ser registrado perante os competentes oficiais de registro de títulos e documentos das sedes das partes signatárias do respectivo Contrato de CF, nos termos e prazos estabelecidos no modelo aqui referido, às exclusivas expensas da Fiduciante, observado o disposto na Cláusula 1.1.3.5. abaixo;

(iii) Outorgar a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas ou ações, conforme o caso, de emissão da Fiduciante, em garantia das Obrigações Garantidas e em substituição a tal garantia fiduciária, nos termos do modelo de Contrato de AFP anexo ao Lastro, bem como seja celebrada a respectiva alteração do contrato social ou registro no livro de registro de ações, conforme o caso, devendo os respectivos instrumentos ser registrados perante os competentes oficiais de registro de títulos e documentos das sedes das partes signatárias, bem como na competente junta comercial, nos termos e prazos estabelecidos no modelo aqui referido, às exclusivas expensas da Fiduciante, observado o disposto na Cláusula 1.1.3.5. abaixo.

(iv) Realizar o aditamento, se necessário, na Data de Verificação, do Contrato da Conta Vinculada Companhia, para a inclusão do respectivo Garantidor CF no referido instrumento, bem como atualização dos respectivos Direitos Creditórios que passarão a ser depositados na Conta Vinculada Companhia.

1.1.3.5. Caso seja constatado pela Fiduciária, em uma Data de Verificação ou no momento da constituição da cessão fiduciária nos termos da Cláusula 1.1.3.4., item (ii), acima, exclusivamente com base no último Relatório de Monitoramento disponível, que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito, a Fiduciante e Companhia estarão desobrigadas, não possuindo mais a obrigação, a constituir a CF do respectivo Imóvel Garantia, bem como a respectiva AFP, nos termos da Cláusula 1.1.3.4., item (ii) e (iii) acima.

1.1.3.6. Caso a Fiduciária constate, após a verificação prevista na Cláusula 1.1.3.2., que (i) as Razões de Garantias AFI e as Razões de Garantia AFI (SP) não estejam individualmente atendidas

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

e/ou que (ii) a liberação do(s) Imóvel(is) Garantia resultarão no desenquadramento das Razões de Garantia AFI e das Razões de Garantia AFI (SP), e desde que, em qualquer caso, não tenha ocorrido ou não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (automático ou não automático), a Companhia deverá apresentar à Fiduciária, novo(s) imóvel(is) em substituição ao(s) Imóvel(is) Garantia que atendam, concomitantemente, os seguintes requisitos: (a) obtenção de laudo de avaliação emitido por uma Empresa Especializada, elaborado com base no método involutivo e com a descrição da existência de permuta do terreno do respectivo imóvel, conforme o caso; (b) obtenção de relatório de auditoria do(s) novo(s) imóvel(is) emitido por um Assessor Legal Autorizado sem qualquer tipo de ressalva, e cujo teor seja satisfatório a exclusivo critério da Securitizadora, sendo que a recusa deverá ser fundamentada, contemplando (b.1) análise dos aspectos jurídicos do(s) novo(s) imóvel(is) no que tange a registrais, ambientais, fiscais e de licenciamento, conforme aplicável, por meio da obtenção de certidões, licenças e autorizações aplicáveis aos novo(s) imóvel(is) e/ou ao empreendimento nele desenvolvido, conforme o caso, que indiquem a (in)existência de restrições, ônus, gravames, passivos e/ou débitos imobiliários que impossibilitem ou ameacem a constituição da garantia sobre o(s) novo(s) imóvel(is) e/ou sobre os créditos dele(s) decorrente(s); (b2.) análise dos aspectos jurídicos dos proprietários tabulares e antecessores na propriedade do(s) novo(s) imóvel(is) dos últimos 10 (dez) anos, por meio da obtenção das certidões forenses, extrajudiciais e fiscais nos âmbitos municipal, estatual e federal, conforme aplicáveis ao caso; e (b.3) análise societária, tributária e cível que constate a inexistência de ônus e gravame de qualquer natureza, bem como litígios, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que impossibilitem ou ameacem a constituição da garantia; e (c) manutenção do enquadramento das Razões de Garantia AFI e das Razões de Garantia AFI (SP).

1.1.3.6.1. Observadas as condições previstas na Cláusula 1.1.3.6, a Fiduciária deverá liberar o(s) Imóvel(is) Garantia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comprovação, pela Devedora, do protocolo do Contrato de AFI do(s) novo(s) Imóvel(s) Garantia, no competente Cartório de Registro de Imóveis.

1.1.3.7. Caso a Securitizadora constate, após a verificação prevista na Cláusula 1.1.3.2., que as Razões de Garantias CF não estejam atendidas, a Securitizadora não poderá liberar o(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, até que as Razões de Garantia CF sejam recompostas, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado.

1.1.3.7.1. Na Data de Verificação, a Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento das Razões de Garantia CF e, caso as Razões de Garantia CF estejam atendidas, o eventual montante que exceder o Valor do Fundo de Reserva (conforme definido no Lastro) até o limite de recomposição das Razões de Garantia CF deverá ser liberado para a Companhia sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, mediante solicitação por escrito da Companhia, por meio do depósito do referido excedente na Conta da Companhia, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da solicitação.

1.1.3.7.2. Caso, na Data de Verificação, a Securitizadora constate o desenquadramento

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

das Razões de Garantia CF, a Companhia deverá constituir novas garantias para reforço das Garantias já constituídas, nos termos do Lastro.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária. A constituição da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia, na forma da Cláusula 1.1., opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóveis na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da sua quitação integral.

1.2.2. Na hipótese da Cláusula 1.1.3 ou após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária da Fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia resolver-se-á, retornando o(s) Imóvel(is) Garantia ao pleno domínio e propriedade da Fiduciante caso a presente garantia não tenha sido excutida ou executada.

1.3. Demanda. Obriga-se a Fiduciante a comunicar a Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do vencimento do prazo estabelecido na notificação e/ou na ordem judicial para resposta, caso surja qualquer Demanda em relação ao(s) Imóvel(is) Garantia e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente o objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.3.1. Caso a Demanda seja proposta diretamente em nome da Fiduciária, a Fiduciante se obriga a requerer a substituição processual da Fiduciária nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pelo Juízo, a Fiduciante se responsabilizará por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente no que se refere à honorários advocatícios do escritório que for contratado pela Fiduciária, desde que razoavelmente contratados e em padrão de mercado, sendo as custas e despesas pagas diretamente pela Fiduciante, cabendo à Fiduciária fornecer à Fiduciante informações a respeito da andamento da Demanda.

CLÁUSULA SEGUNDA
CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(i) Valor Total dos Créditos Imobiliários. O valor de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na presente data, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 1) serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 2) não serão atualizados monetariamente;

(iii) Juros Remuneratórios. Correspondente a

(a) Debêntures (Série 1): 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(b) Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário das Debêntures observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iv) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito;

(v) Periodicidade do Pagamento. Conforme o cronograma de pagamentos constante do "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**" da Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) Prazo. (a) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 1); e (b) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 2);

(vii) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos das Debêntures; e

(viii) Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão das Debêntures serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

2.1.2. A descrição das Obrigações Garantidas contida na Cláusula 2.1 acima foi elaborada para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA
CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Propriedade. A propriedade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia foi havida pela Fiduciante por meio do(s) título(s) aquisitivo(s) indicado(s) no "**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**".

3.2. Manutenção do(s) Imóvel(is) Garantia. A Fiduciante se obriga a manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, não obstante a Fiduciante esteja, desde já, autorizada a executar obras de construção no(s) Imóvel(is) Garantia, ficando a Fiduciária autorizada a vistoriar o(s) Imóvel(is) Garantia a qualquer tempo.

3.3. Posse do(s) Imóvel(is) Garantia. A posse direta de que fica investida a Fiduciante se manterá enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o(s) Imóvel(is) Garantia, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos,

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

incluindo, mas não apenas, condominiais e qualquer forma de prêmio que incidam ou venham a incidir sobre ele(s) ou que sejam inerentes à garantia fiduciária.

3.4. Comprovantes de Pagamento. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia. Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados anteriormente não são devidos ou já foram quitados deverá ser encaminhada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento do questionamento do órgão administrativo ou judicial.

3.5. Retenção de Benfeitorias. Nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA

MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora. A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, incumbirá à respectiva parte descumpridora a responsabilidade pelo pagamento dos encargos moratórios e penalidades previstas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Procedimento de Excussão. Decorrida a carência de 5 (cinco) dias a contar da data de ocorrência da Mora, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a Fiduciária poderá, a seu critério e desde que observado o procedimento previsto nas Cláusulas 4.5., 4.6. e seguintes, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, parágrafo 1º e seguintes, e 27 da Lei 9.514.

4.3. Intimação da Fiduciante. A Fiduciante será intimada para purgar a Mora no prazo legal aplicável, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas obrigações que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Remuneração, os Encargos Moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e as despesas de intimação, conforme aplicáveis.

4.4. Ausência de Exoneração. O simples pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sem os demais encargos pactuados no âmbito das Obrigações Garantidas, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, permanecendo em Mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. Procedimento de Intimação da Fiduciante. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(a) A intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, devidamente atualizados;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(b) A diligência de intimação será realizada pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do(s) Imóvel(is) Garantia, ou do domicílio de quem deva entregá-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelos representantes da Fiduciante, ou por quem deva receber a intimação;

(c) A intimação será feita à Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;

(d) Quando, por duas vezes, o oficial de Cartório de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os representantes da Fiduciante em sua sede sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer funcionário da Fiduciante que se encontrar no local da sede ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local da sede indicada pela Fiduciante, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil;

(e) Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(f) Quando a Fiduciante, seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Cartório de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da última publicação do edital;

(g) A Fiduciante poderá efetuar a purgação da Mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao oficial do serviço de Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), acima, a entrega do cheque ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia.

4.6. Purgação da Mora. Purgada a Mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a garantia fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas não satisfeitas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

4.6.1. O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido das Obrigações Garantidas vencido e não pago, depois de devidamente comunicada nos termos da Cláusula 4.5., bastará para a configuração da não purgação da Mora.

4.6.2. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula 4.3., sem a purgação da Mora, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação, na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

4.6.3. A consolidação da propriedade em nome da Fiduciária será averbada no Cartório de Registro de Imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da Mora de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei. 9.514.

4.6.4. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado à Fiduciante pagar as parcelas vencidas das Obrigações Garantidas e as despesas de que trata o inciso II do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

4.6.5. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quarta, estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 5.1. e 5.4.

4.7. Pluralidade de Garantias. Tendo em vista que a presente Alienação Fiduciária de Imóveis é constituída sem prejuízo de outras Garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, ou executá-las simultaneamente, renunciando a Fiduciante expressamente a qualquer eventual benefício de ordem de cobrança e excussão a que teria direito.

CLÁUSULA QUINTA
LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS

5.1. Leilão do(s) Imóvel(is) Garantia. Uma vez consolidada a propriedade plena do(s) Imóvel(is) Garantia em nome da Fiduciária, observado o disposto nas Cláusulas 5.5., 5.6. e seguintes, esta deverá promover os Leilões Públicos extrajudiciais, com observância dos procedimentos previstos nesta Alienação Fiduciária de Imóveis e na Lei 9.514, como a seguir se explicita:

(a) A alienação far-se-á sempre por Leilão Público, extrajudicialmente;

(b) O primeiro Leilão Público será realizado na Data Prevista para o Primeiro Leilão Público;

(c) A propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada no primeiro Leilão Público pelo respectivo Valor de Venda, conforme definido na Cláusula 6.1. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda, a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada em segundo Leilão Público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro Leilão Público, pelo Valor de Venda forçada no Segundo Leilão Público;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(d) Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária e até a data da realização do segundo Leilão Público, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(is) Garantia por preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somados aos encargos e despesas de que trata o parágrafo 2º do artigo 27, da Lei 9.514, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, inclusive custos e emolumentos.

(e) O Leilão Público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia ou em site especializados da internet de escolha da Fiduciária. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante da Cláusula 10.1., ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, acerca das datas, locais e horários de realização do Leilão Público; e

(f) A Fiduciária, já como titular pleno da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, do(s) Imóvel(is) Garantia ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos. Para fins do Leilão Público, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(a) O Valor de Venda em primeiro Leilão Público é aquele mencionado na Cláusula 6.1., aí incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;

(b) O valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público é equivalente à soma das seguintes quantias:

(b.1) Valor das Obrigações Garantidas em si, observado o percentual da dívida a que corresponde(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, nele incluídas as prestações não pagas, remuneradas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, de forma *pro rata temporis*, até a Data Prevista para o Primeiro Leilão Público ou na data do segundo Leilão Público, conforme aplicável, e acrescido das penalidades cabíveis, demais encargos contratuais aplicáveis e despesas abaixo enumeradas;

(b.2) Despesas de água, luz, gás e condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à Data Prevista para o Primeiro Leilão Público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), além de despesas condominiais, se for o caso;

(b.4) Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(b.5) Imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

(b.6) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;

(b.7) A soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão;

(b.8) Custeio da elaboração do novo laudo de avaliação, conforme previsto na Cláusula 6.1.e seguintes, abaixo; e

(b.9) Despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária.

5.3. Segundo Leilão. Se o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público for inferior ao respectivo Valor de Venda, será realizado segundo Leilão Público; se superior, a Fiduciária empregará tais recursos na liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme devidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Se, após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sobejar qualquer montante, a Fiduciária deverá entregá-lo à Fiduciante.

5.4. Procedimento do Segundo Leilão. No segundo Leilão Público, observado o disposto na Cláusula 5.1., acima:

(a) Será aceito o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia, desde que seja igual ou superior ao proporcional Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na Cláusula 5.2., acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado; e

(b) Deverá ser recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido ao(s) Imóvel(is) Garantia, desde que tal lance seja inferior ao Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na Cláusula 5.2., caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse, e plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia;

5.4.1. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular de cada um do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei 9.514, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil.

5.4.2. No prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de solicitação da Fiduciante, desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de liberação desta Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que independentemente da solicitação acima

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

a Fiduciária fornecerá o respectivo termo de liberação no prazo de até 30 (trinta) dias da liquidação integral das Obrigações Garantidas.

5.4.3. Conforme o previsto no artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514, responde a Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária, até a data em que a Fiduciário vier a ser imitido na posse.

5.5. Prestação de Contas. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do Leilão Público. Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.

5.6. Reintegração de Posse. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas e não ocorrendo a restituição da posse do(s) Imóvel(is) Garantia no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro dos contratos celebrados em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) Garantia no Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de demais Despesas previstas nesta Alienação Fiduciária de Imóveis.

5.7. Taxa de Ocupação. Sem prejuízo do previsto acima, a Fiduciante pagará à Fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a taxa de ocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, fixada em 1% (um por cento) ao mês sobre o Valor de Venda, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, caso a Fiduciante não promova a plena desocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitidos na posse do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme artigo 37-A da Lei 9.514. Reconhece e aceita a Fiduciante que a taxa de ocupação ora estabelecida atende a função social do contrato e está de acordo com os princípios da probidade e boa-fé, visando a remunerar a Fiduciária e os eventuais adquirentes em Leilão Público pelo uso indevido do(s) Imóvel(is), após o descumprimento das Obrigações Garantidas, afastando-se, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa da Fiduciante que seria caracterizado com o uso gratuito e ilegítimo do(s) Imóvel(is) Garantia.

5.8. Legislação. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto estabelecido na Cláusula 5.1.

CLÁUSULA SEXTA
VALOR DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS)

6.1. Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia. As Partes convencionam que o Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, para fins de leilão, nesta data, é aquele constante no "**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**", o qual foi determinado com base no método involutivo, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

6.1.1. Sem prejuízo do disposto acima, as Partes desde já concordam que o Valor de Venda do Imóvel deverá ser atualizado anualmente, até o dia 30 de junho, por meio de laudo de avaliação emitido por uma Empresa Especializada.

6.1.2. Caso o Valor de Venda seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público.

6.1.3. As Partes desde já concordam que, caso os procedimentos previstos na Cláusula 5.1. e seguintes venham a ocorrer, a Fiduciária solicitará, mediante notificação a ser encaminhada à Fiduciante, em até 5 (cinco) dias corridos, contados da data de não purgação da mora prevista na Cláusula 4.6., a contratação, às expensas da Fiduciante, de um laudo de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia a ser realizado por uma Empresa Especializada a ser oportunamente indicada pela Fiduciante do rol pré-aprovado, com intuito de atualizar o Valor de Venda, o qual substituirá o valor previsto na Cláusula 6.1., bem como o disposto no "**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**", para fins de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóveis sendo certo que, nos termos da legislação vigente, qualquer valor remanescente, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser liberado por meio do depósito na Conta da Companhia.

6.1.4. As Partes desde já acordam que eventuais questionamentos, suscitados por qualquer uma delas, a respeito do valor de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia não implicarão sanções ou penalidades à Fiduciária.

6.1.5. Na presente data, foi atribuído pelas Partes o valor descrito no "**Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia**" ao(s) Imóvel(is) Garantia, sem qualquer atualização monetária. O referido valor foi baseado no critério identificado na Cláusula 6.1 deste instrumento. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima (i) está descrito no presente instrumento, única e exclusivamente, como referência, para verificação anual de suficiência de garantia, nos termos do inciso "x" do artigo 11 da Resolução CVM 17, e (ii) sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da Garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste instrumento. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar o(s) Imóvel(is) Garantia, a qualquer momento, sem exigência de assembleia de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações e Garantias da Fiduciante. A Fiduciante neste ato declara e garante por si à Fiduciária na data de assinatura deste instrumento ser de seu conhecimento que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades;

(ii) Não tem conhecimento a respeito da existência de reclamações, reivindicações, ações, processos, procedimentos ou quaisquer outras demandas judiciais, administrativas ou arbitrais, pessoais ou reais,

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, com citação válida, contra si, que afetem ou possam vir a afetar o(s) Imóvel(is) Garantia ou, a presente AFI;

(iii) Está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste instrumento, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculante nos termos deste instrumento;

(iv) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro (à exceção dos registros aplicáveis nos termos da Cláusula Nona) ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;

(v) Seus representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(vi) A celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações dele decorrentes e a observância aos seus termos e condições não acarreta ou acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial (a) de qualquer termo ou condição previsto em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licença, concessão, autorização, empréstimo ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza do qual sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou resultar na criação ou imposição de qualquer Ônus aos imóveis relacionados aos referidos instrumentos (com exceção do ônus criado nos termos deste instrumento); (b) de seus atos constitutivos; (c) de qualquer norma legal ou regulamentar ou quaisquer de seus bens e direitos estejam sujeitos; ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa de autoridade competente que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e direitos;

(vii) Na presente data, não há qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juiz ou tribunal arbitral e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a garantia objeto deste instrumento;

(viii) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração e cumprimento deste instrumento;

(ix) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(x) Está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xi) É a única e legítima titular, de pleno direito, do(s) Imóvel(is) Garantia;

(xii) O(s) Imóvel(is) Garantia encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a alienação fiduciária objeto deste instrumento;

(xiii) Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas (a) ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal; (b) às unidades de conservação federal, estadual e/ou municipal, e respectiva zona de amortecimento; áreas de preservação permanente; (c) qualquer outra restrição de natureza socioambiental;

(xiv) Previamente à aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, foi realizada auditoria jurídica de tal(is) Imóvel(is) Garantia, a qual foi concluída como satisfatória para a referida aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que tal auditoria teve por escopo a análise do(s) Imóvel(is) Garantia, dos então proprietários e seus antecessores nos últimos 10 (dez) anos contados da data da respectiva aquisição;

(xv) O presente instrumento constitui uma obrigação legal, válida e exequível contra a Fiduciante, de acordo com os termos ora contratados;

(xvi) Não há, atualmente, qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, com citação valida à fiduciante, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Alienação Fiduciária de Imóveis;

(xvii) Não há, atualmente, débitos fiscais incidentes sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso;

(xviii) Não há, atualmente, débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social, perante a Secretaria da Receita Federal e perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;

(xix) Não há autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao(s) Imóvel(is) Garantia e que possam depreciá-los ou afetá-los e não há ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa à terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à Fiduciante, às suas atividades ou ao(s) Imóvel(is) Garantia que possam afetar a presente garantia;

(xx) Não há decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de ato lesivo à administração pública, incluindo, sem

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicável, pela Fiduciante, seus administradores, empregados e representantes, bem como não consta do Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xxi) O(s) Imóvel(is) Garantia não foi(ram) comercializado(s), de qualquer forma, não tendo sido celebrado eventual compromisso de compra e venda, acordo pré-venda ou quaisquer outros instrumentos tendo por objeto a comercialização do(s) Imóvel(is) Garantia, ressalvado que, eventual compromisso de compra e venda que tenha envolvido o(s) Imóvel(is) Garantia no passado foi devidamente distratado e não impede a constituição da garantia sobre tal(is) Imóvel(is) Garantia; e

(xxii) A presente Alienação Fiduciária de Imóveis não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101

7.2. A Fiduciante se compromete a indenizar e manter indene a Fiduciária, conforme aplicável, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) direta e comprovadamente incorridos pela Fiduciária em razão da falsidade, inconsistência, incorreção, imprecisão e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula Sétima.

7.3. No caso de as Partes firmarem aditamento a este instrumento, as declarações e garantias aqui prestadas deverão também ser prestadas no respectivo aditamento, devendo ser verdadeiras, consistentes, corretas, precisas, atuais e suficientes na data de assinatura do respectivo aditamento.

7.4. Declarações e Garantias da Fiduciária. A Fiduciária neste ato declara e garante à Fiduciante que:

(i) Os representantes legais que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(ii) Todas as autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidas e encontram-se atualizadas;

(iii) É uma sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades; e

(iv) Está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

CLÁUSULA OITAVA
OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

8.1. Obrigações da Fiduciante. Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste instrumento e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(i) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer Ônus sobre o(s) Imóvel(is) Garantia (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sem a prévia comunicação por escrito à Fiduciária, exceto pelo disposto na Cláusula 1.1.3 deste instrumento;

(ii) Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste instrumento;

(iii) Assegurar e defender os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste instrumento e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;

(iv) Manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;

(v) Permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso escrito com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros, ou por seus respectivos agentes ou contratados, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde o(s) Imóvel(is) estiver(em) localizado(s), exceto no caso de ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, quando o acesso pela Fiduciária, seus agentes ou representantes, ao(s) Imóvel(is) Garantia e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada;

(vi) Informar, por escrito, à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação ao(s) Imóvel(is) Garantia: (a) esbulho; (b) qualquer sinistro que comprometa o uso do(s) Imóvel(is) Garantia;

(vii) Ao exclusivo custo e despesas da Fiduciante, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (a) proteger o(s) Imóvel(is) Garantia, (b) garantir o cumprimento integral das obrigações assumidas neste instrumento, e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;

(viii) Defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o(s) Imóvel(is) Garantia e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(ix) Cumprir integralmente a Legislação Socioambiental, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, parágrafo quarto da Resolução Conama 237;

(x) Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra do(s) Imóvel(is) Garantia, tais como, mas não se limitando àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor; e

(xi) Entregar no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, da solicitação da Fiduciária, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is); e

(xii) Fornecer à Fiduciária, sempre que solicitado, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelo Agente de Monitoramento, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios pela Fiduciária e pelo Agente de Monitoramento, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA NONA
REGISTRO

9.1. Protocolo. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados no(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competente(s), tal como identificado(s) no **"Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia"**, pela Fiduciante, às suas expensas, em até [5/10] ([cinco/dez]) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura.

9.1.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.1. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo comprovante de protocolo visando o registro do presente instrumento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do protocolo.

9.2. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente, pela Fiduciante e às suas expensas, em até 20 (vinte) dias corridos contados da data de celebração, prorrogáveis, uma única vez, por igual período para atendimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nos termos da Cláusula 10.2.2.

9.2.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.2. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do respectivo instrumento registrado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do registro.

9.2.2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo previsto na Cláusula 10.2., poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, para que a Fiduciante possa cumprir, de forma diligente e tempestiva, as exigências comprovadamente formuladas.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

9.2.3. As Partes concordam que este instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei n.º 9.514, ficando, portanto, os oficiais dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis autorizados a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização deste instrumento, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de rerratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada pelos Cartórios de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

CLÁUSULA DEZ

COMUNICAÇÕES

10.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações devem ser feitos por meio de correio eletrônico, com aviso de recebimento, ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

[●]
[Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro]
CEP [●], [Cidade], [UF]
At.: [●]
Telefone: [●]
E-mail: [●]

Opea Securitizadora S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Sugoi S.A.
Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia
CEP 04551-065, São Paulo, SP
At.: Ronaldo Yoshio Akagui / Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto
Telefone: (11) 5904-6400
E-mail: ri@sugoisa.com.br

10.1.1. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

10.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

10.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

10.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados acima deve ser comunicada, de imediato, a todas as demais Partes.

10.3.1. Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

CLÁUSULA ONZE
DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

11.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.3. Negócio Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

11.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei e pelos demais Documentos da Operação. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial dos Contratos de Garantia.

11.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

11.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a qualquer demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas quaisquer penalidades e exercidos quaisquer poderes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

11.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

11.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

11.7. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

11.8. Despesas. A Fiduciante responde exclusivamente por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Cartório de Registro de Imóveis relativos às Obrigações Garantidas, bem como de quitações fiscais, de débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União, e de qualquer tributo devido sobre o(s) Imóvel(is), necessárias para a constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

11.8.1. Caso a Fiduciária venha eventualmente a arcar com quaisquer custos e/ou despesas decorrentes ou relacionados aos atos necessários para este fim, a Fiduciante ficará obrigada a imediatamente ressarcir a Fiduciária pelos custos e despesas incorridos, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

11.9. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

11.9.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

11.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;

(ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

(iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(iv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;

(v) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e

(vi) Na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.

11.9.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Fiduciante se compromete a colaborar com a Fiduciária e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

11.9.4. As alterações acima descritas deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que forem implementadas, nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60.

11.10. Anexos. Os anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o instrumento e seus anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

11.11. Autorização ao Oficial do Registro de Imóveis. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

11.12. Multa. O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária deste instrumento acarretará para a Parte inadimplente multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação pecuniária descumprida, acrescida de juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*.

11.13. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

11.14. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, conforme alterada, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

11.15. Execução Específica. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

11.16. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam 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, inclusive para inclusão em eventuais relatórios de gestão de Titulares dos CRI.

11.17. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", observada a legislação aplicável a este instrumento, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

11.18. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da MP 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

11.18.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

11.19. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.20. Foro. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(página(s) de assinaturas e anexo(s) a seguir)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

PÁGINA DE ASSINATURAS

[campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) GARANTIA

Matrícula	[●]
Cartório	[●]
Endereço	[●]
Proprietário	[●]
Descrição do Imóvel	[●]
Valor de Venda	R$ [●] ([●])
% Relação à Dívida	[●]%
Título Aquisitivo	[●]

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

***Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Fiduciária**"), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos Imóveis situados na Cidade de [==], Estado de [==], quais sejam (i) [==], [==] e [==] registrados perante o [==]º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de [==]/[==] ("**Imóveis**"), alienados fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•] de 20[•] ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**") com a **[•]**, sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•] ("**Fiduciante**"), na qualidade de fiduciante, autoriza por meio deste ato o cancelamento da alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis, ficando, desde já, o competente Oficial de Registro de Imóveis autorizado a providenciar a baixa/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos Imóveis, supra citadas, tomando todas as providências e procedendo a todos os registros necessários para tanto.*

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE AUTORIZAÇÃO PARA LIBERAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

***Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Fiduciária**"), no âmbito da distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e da 2ª Séries da 41ª Emissão da Fiduciária ("**CRI**"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", celebrado pela Fiduciária, na qualidade de emissora, e pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Termo de Securitização**" e "**Oferta**").*

CONSIDERANDO QUE:

*(A) A Sugoi S.A. ("**Devedora**") emitiu 100.000 (cem mil) debêntures, no valor total de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em 2 (duas) séries ("**Debêntures**"), de acordo com os termos e condições definidos no "Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A." ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), as quais foram subscritas pela Fiduciária;*

*(B) Em decorrência da emissão das Debêntures, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar todos os direitos creditórios decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e representados pela cédula de crédito imobiliário, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Fiduciária, por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Créditos Imobiliários**");*

*(C) Em garantia do cumprimento da Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures), a [=] ("**Fiduciante**") outorgou, em [=], a alienação fiduciária dos imóveis situados na Cidade de [==], Estado de [==], quais sejam (i) [==], [==] e [==] registrados perante o [==]º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de [==]/[==] ("**Imóveis**"), em favor da Fiduciária ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**"), sem prejuízo de outras garantias constituídas em favor do titular das Debêntures;*

*(D) Que nos termos da Cláusula 1.1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiduciante poderá, independentemente de prévia anuência da Fiduciária, requerer a liberação da presente alienação fiduciária de imóvel(is) para realizar o registro da incorporação nas matrículas dos respectivos Imóveis para a realização de obras no(s) Imóvel(is) Garantia, desde que observadas as condições estabelecidas para tanto na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis**")*

(E) As condições para a Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, que deveriam ser previamente cumpridas foram integralmente observadas, sem prejuízo das obrigações que deverão ser integralmente cumpridas e após a liberação em relação ao(s) Imóvel(is) objeto da Matrícula [=].

A Fiduciária AUTORIZA o cancelamento do registro de alienação fiduciária que grava a Matrícula [=], do [=]º Oficial de Registro de Imóveis de [=]/[=], com a ressalva de que o presente termo NÃO outorga nenhum tipo de quitação, sendo certo que apenas autoriza o cancelamento da alienação fiduciária acima referenciado, permanecendo, portanto, em vigor, todas as demais garantias constituídas em favor da Fiduciária.

[=], [=] de [=] de 20[=].

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DO CONTRATO DE AFP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PARTICIPAÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

SUGOI S.A.
DAHAB BRASIL S.A.
NA QUALIDADE DE FIDUCIANTES

OPEA SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

[●]
NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PARTICIPAÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I – PARTES

Sugoi S.A., sociedade anônima com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Companhia, Devedora e Fiduciante ("**Sugoi**");

Dahab Brasil S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.832.030/0001-35, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciante ("**Dahab**");

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária ("**Opea**"); e

[Sociedade], sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Interveniente e Sociedade ("**[•]**").

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"Adquirentes"	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto.
"Afiliadas"	A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada(s) e sociedade(s) sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"Agente de Monitoramento"	É a pessoa física ou jurídica, contratada, às expensas da Companhia, para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à AXIS Serviços Financeiros Ltda., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.
"Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI"	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)" ou "AFI"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações" ou "AFP"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro, do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
"Aviso ao Mercado"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Banco Administrador" ou "Caixa Econômica Federal"	A **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001 -04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF, na qualidade de banco administrador da Conta Vinculada Companhia.
"B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição"	O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra os anexos do Lastro.
"CCI"	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios" ou "CF"	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de CF.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Companhia" ou "Devedora"	A **Sugoi**.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como "Conta Centralizadora".
"Conta do Fundo de Juros" ou "Conta Integralização"	A conta corrente de titularidade da Companhia identificada no Lastro como "Conta do Fundo de Juros" ou "Conta Integralização".
"Conta Vinculada Companhia"	A conta corrente n.º 1695-1, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.
"Contrato(s) de AFI"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças*, que será(ão) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será(ão) constituída(s) a(s) AFI.
"Contrato"	O presente instrumento.
"Contrato(s) de AFP"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP, incluindo o presente Contrato.
"Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de CF"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças*, que será(ão) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será(ão) constituída(s) a(s) CF.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Contrato da Contrato da Conta Vinculada Companhia"	O *Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT,* a ser celebrado pela Companhia e pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade contratante(s), pelo Banco Administrador, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de credora.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Distribuição, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.,* celebrado pela Companhia e pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária, conforme posteriormente alterado.
"Contrato de Monitoramento"	O *Contrato de Prestação de Serviços de Análise Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários,* celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Companhia e a Securitizadora.
"Contratos de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (vii) Lastro, para fins da Fiança; (viii) Contrato(s) de AFI; (ix) Contrato(s) de AFP; (x) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas; (xi) Contrato(s) de CF; e (xii) Contrato da Contrato da Conta Vinculada Companhia.
"Contrato(s) Pró-Soluto"	Cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Companhia e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal, e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno) o qual está sendo desenvolvido o empreendimento, eventualmente devidos.
"Controlada(s)"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controlador(as)"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela distribuição da Oferta, a ser indicada no Termo de Securitização.
"CPF"	O Cadastro de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 41ª emissão da Securitizadora.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Verificação"	O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º (segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre.
"Debêntures"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2).

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Debêntures (Série 1)"	As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Debêntures (Série 2)"	As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Despesas do Leilão"	Todos os valores despendidos pela Fiduciária, devidamente comprovados, por conta da execução da AFP e/ou por conta de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial de recuperação de valores eventualmente devidos, tais como honorários advocatícios razoáveis e em parâmetros de mercado, despesas processuais e despesas, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão extrajudicial, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão de leiloeiro.
"Despesas"	As Despesas de Leilão e as Despesas da Operação (conforme definidas no Lastro).
"Dia(s) Útil(eis)"	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento, todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do(s) Contrato(s) Pró Soluto, que compreendem parte do pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades a serem comercializadas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força do(s) Contrato(s) Pró Soluto, conforme o caso, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) Contrato(s) Pró Soluto.
"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, redução de capital, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade às Fiduciantes e/ou a qualquer dos demais Garantidor(es) AFP, conforme o caso, excetuado o mínimo legal.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Dívidas Existentes"	As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no anexo do Lastro.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários (conforme definidos no Lastro); (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim de Subscrição; (ix) Pedido de Reserva; (x) Aviso ao Mercado; (xi) Anúncio de Início; (xii) Anúncio de Encerramento; (xiii) Prospecto; (xiv) Lâmina; e (xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"Emissão das Debêntures"	A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto no Lastro.
"Emissão dos CRI"	A emissão dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Companhia em determinado(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitida.
"Escritura de Emissão de Debêntures" ou "Lastro"	A *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.*, celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Fiduciária, na qualidade de debenturista, e pelo(s) Garantidor(es).
"Eventos de Vencimento Antecipado"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados no Lastro.
"Fiador(es)"	São as pessoas físicas e/ou jurídicas indicadas como "Fiador(es)" no Lastro.
"Fiança"	A garantia fidejussória constituída no Lastro por cada Fiador, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Companhia e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.
"Fiduciante(s)" ou "Garantidor(es) AFP"	São, quando mencionados em conjunto e na proporção de titularidade das Participações na Sociedade: (i) **Dahab**; e (ii) **Sugoi.**
"Fiduciária" ou "Securitizadora"	A **Opea**.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente às Despesas da Operação (conforme definido no Lastro). As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo de Juros"	O fundo de juros que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva, que conterá, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição, e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	utilização deste Fundo, e o Valor do Fundo de Reserva são aquelas previstos no Lastro.
"Fundo(s)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Reserva.
"Garantias"	São, quando mencionados em conjunto: (i) AFI; (ii) AFP; (iii) CF; e (iv) Fundo(s) (v) Conta Vinculada Companhia; e (vi) Conta Integralização.
"Garantidor(es) AFI"	É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante(s) dos Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI, identificada(s) como "Garantidor(es) AFI" no Lastro.
"Garantidor(es) CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF, identificada(s) como "Garantidor(es) CF" no Lastro.
"Garantidor(es)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor(es) CF.
"IBGE"	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Lastro.
"Imóvel(is) Garantia"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no Lastro e no(s) Contrato(s) de AFI.
"Imóvel(is) Onerado(s)"	Os Imóveis identificados no "**Anexo – Imóvel(is) Onerado(s)**" do Lastro que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Após a quitação de cada Dívida Existente e liberação do respectivo Imóvel

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	Onerado, será celebrado o devido Contrato AFI, nos termos do Lastro. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia.
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
"Instituição Custodiante" ou **"Escriturador"**	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
"Lâmina"	A lâmina da oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Companhia, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias e Fiança, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating*

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions), de 1997.
"Lei 4.728"	A Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965.
"Lei 5.172"	A Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1996.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Lei 11.101"	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias e Fiança.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160.
"**Ônus" e o verbo correlato "Onerar"**	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Ônus Vigentes"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Onerado(s) e a alienação fiduciária sobre as Participações Oneradas, constituídos para garantir as obrigações garantidas envolvidas nas Dívidas Existentes.
"Operação"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Debêntures, a constituição das Garantias, Fiança e Emissão dos CRI, à qual os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Partes"	Os signatários deste instrumento.
"Participações"	As quotas do capital social da Sociedade, na proporção indicada neste Contrato, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
"Participações Oneradas"	As quotas do capital social das sociedades identificadas no "**Anexo – Participações Oneradas**" do Lastro que, nesta data, estão vinculadas como

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias e Fiança; (iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros, Conta Integralização; (v) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s); e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.
"Pedido de Reserva"	Os pedidos de reserva dos CRI realizados pelos investidores no âmbito da Oferta.
"Prospecto Preliminar"	O *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto Definitivo"	O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Prospecto Preliminar; e (ii) Prospecto Definitivo.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró Soluto e Direitos Creditórios e demais informações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Debêntures, calculada nos termos da cláusula 4.14 do Lastro.
"Resolução CVM 17"	A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Sociedades Alienadas"	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP, identificadas como "Sociedade(s)" no Lastro.
"Sociedade"	A **[●].**
"Taxa DI"	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries, da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.,* a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Unidades"	São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais serão comercializadas por meio do(s) Contrato(s) Pró-Soluto, conforme o caso. Esta definição engloba as unidades que (i) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (ii) que venham a integrar o estoque após distrato do(s) Contrato(s) Pró-Soluto já celebrados e vigentes.
"Valor das Participações"	O valor das Participações, conforme previsto na Cláusula 1.5.

3. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(iv) Referências a este ou a quaisquer outros Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;

(viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(x) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

(xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Companhia emitiu as Debêntures, as quais serão subscritas integralmente pela Securitizadora e cujos recursos serão destinados de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias e da Fiança previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a presente Garantia;

(C) A Securitizadora emitirá as CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculará aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;

(D) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição;

(E) A(s) Fiduciante(s) é(são) a(s) legítima(s) proprietária(s) e titular(es) Participações e têm interesse de as alienar fiduciariamente em garantia da liquidação das Obrigações Garantidas;

(F) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação e nunca de forma isolada; e

(G) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem celebrar o presente Contrato, observadas as cláusulas, condições e características abaixo, celebrado nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728.

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s) aliena(m) e transfere(m) fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, bonificação, conversão ou permutas das Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, com a redação dada pela Lei 10.931, do artigo 1.362 do Código Civil, e demais disposições aplicáveis:

(i) Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Participações, a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) transfere(m) à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a titularidade fiduciária das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

elas, observado o disposto na Cláusula Quinta. Sendo assim, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular fiduciária das Participações, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

(ii) Para os fins da Cláusula 1.1., a(s) Fiduciante(s) declara(m) conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

(iii) A partir desta data, integrarão, ainda, esta Garantia todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. Esses créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.

(iv) A presente Alienação Fiduciária de Participações é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida, eficaz entre as Partes e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito, devendo ser realizado o seu registro na forma da Cláusula Dez como condição para sua eficácia perante terceiros.

(v) A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo, mas não apenas, o direito de utilizar os valores oriundos das Participações eventualmente depositados na Conta Centralizadora para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando, no entanto, o quanto disposto no presente instrumento e na Escritura de Emissão de Debêntures a esse respeito.

(vi) As Participações correspondem nesta data e sempre deverão corresponder à totalidade das quotas de emissão da Sociedade de titularidade da(s) Fiduciante(s), independentemente da quantidade em que venham a ser emitidas ou do valor que venham a atingir, na data ou após a assinatura deste instrumento.

(vii) Sem prejuízo do acima disposto, as Partes desde já concordam que, na hipótese de emissão de novas quotas pela Sociedade e/ou na hipótese de transferência de quotas existentes para terceiros, o terceiro (a) deverá celebrar termo de anuência da presente AFP e da Alienação Fiduciária de Participações, sobre as novas quotas à Fiduciária, (b) deverá, em conjunto com as Fiduciantes, celebrar aditamento ao presente instrumento para fazer constar que as respectivas novas quotas e/ou os novos fiduciantes passem a integrar a presente Alienação Fiduciária de Participações, bem como celebrar instrumento particular de alteração do contrato social da Sociedade, os quais deverão ser registrados e arquivados nos competentes cartório de registro de títulos e documentos e junta comercial, conforme o caso, nos termos da Cláusula Dez, observado o disposto no item 1.1.1.

(viii) A(s) Fiduciante(s) reconhece(m) que a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário dos CRI não são e nem serão responsáveis, em qualquer momento, pela integralização de novas Participações, sendo que referida obrigação de integralizar é de inteira responsabilidade da(s) Fiduciante(s).

1.1.1. Para os fins do disposto na Cláusula 1.1. (vii), o aditamento ao presente instrumento será realizado nas Datas de Verificação, a partir da presente data, sendo certo que, caso não tenha ocorrido qualquer alteração

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

da composição societária ou emissão de novas quotas em determinado trimestre, o aditamento aqui estipulado não será aplicável para o período.

1.2. Compensação da(s) Fiduciante(s). Não será devida qualquer compensação pecuniária à(s) Fiduciante(s) em razão da presente garantia.

1.3. Transferência de Titularidade. A transferência da titularidade fiduciária das Participações opera-se com o registro da Alienação Fiduciária de Participações no contrato social da Sociedade, mediante a celebração do instrumento particular de alteração do contrato social da Sociedade, que refletirá a presente garantia, sendo certo que a referida alteração do contrato social da Sociedade deverá ser registrada perante a Junta Comercial competente, nos termos da Cláusula Dez.

1.4. Exoneração Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da sua quitação integral.

1.5. Valor das Participações. Foi atribuído pelas Partes o valor de R$ [●] ([●]) às Participações, sem qualquer atualização monetária. O referido valor foi baseado no capital social contábil da Sociedade. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima (i) está descrito no presente instrumento, única e exclusivamente, como referência, para verificação anual pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do inciso "x" do artigo 11 da Resolução CVM 17, e (ii) sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste Contrato. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar as Participações, a qualquer momento, sem necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial dos Titulares dos CRI.

1.6. A(s) Fiduciante(s) e a Sociedade enviarão anualmente à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 90 dias após o término do exercício social, cópia do contrato social atualizado para verificação do valor atual do capital social da Sociedade descrito na Cláusula 1.5, acima, além das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso.

CLÁUSULA SEGUNDA
CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(i) Valor Total dos Créditos Imobiliários. O valor de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na presente data, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 1) serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 2) não serão atualizados monetariamente;

(iii) Juros Remuneratórios. Correspondente a:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(a) Debêntures (Série 1): 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures (Série 1);

(b) Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário das Debêntures (Série 2), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iv) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito;

(v) Periodicidade do Pagamento. Conforme o cronograma de pagamentos constante do "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**" da Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) Prazo. (a) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 1); e (b) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 2);

(vii) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos das Debêntures; e

(viii) Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão das Debêntures serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

2.1.2. A descrição das Obrigações Garantidas contida na cláusula 2.1 acima foi elaborada para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA
DECLARAÇÕES

3.1. Declarações das Partes. Cada Parte declara e garante às demais que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras, consistentes, suficientes, precisas e atuais:

(i) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para celebrar este instrumento, bem como para assumir as obrigações aqui estabelecidas;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(ii) A celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assumem: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; e (c) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(iii) O presente instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os termos aqui estabelecidos;

(iv) Está apta a observar as disposições previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(v) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para assinar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados;

(vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vii) É sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou contratos relacionados; e

(viii) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como foi assistida por advogados durante toda a referida negociação.

3.2. Declarações da(s) Fiduciante(s) e da Sociedade. A(s) Fiduciante(s) e a Sociedade declaram e garantem à Fiduciária, conforme aplicável, na presente data, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades;

(ii) Não têm conhecimento a respeito da existência de reclamações, reivindicações, ações, processos, procedimentos ou quaisquer outras demandas judiciais, administrativas ou arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, com citação válida, contra si, que afetem ou possam vir a afetar as Participações ou, a presente Alienação Fiduciária de Participações;

(iii) É(São) a(s) legítima(s) proprietária(s) e titular(es) das Participações, as quais se encontram totalmente integralizadas, livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus e/ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, podendo ser entregues em garantia, empenhadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, e não existem ou existirão quaisquer disposições em outros acordos ou contratos de qualquer natureza dos quais a(s) Fiduciante(s) e/ou a Sociedade seja(m) partes, ou quaisquer outros fatos que impeçam ou restrinjam a Alienação Fiduciária de Participações, penhor ou venda das Participações, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição da Alienação Fiduciária de Participações;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(iv) Cumprem, os(as) leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB 14) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(v) Cumpre rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

(vi) Não há decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de ato lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicável, pela(s) Fiduciante(s) e/ou pela Sociedade, suas respectivas Controlador(as), Controlada(s), coligadas, sociedades sob Controle comum e seus respectivos administradores, empregados e representantes, bem como não constam do Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(vii) Estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste instrumento, bem como à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes nos termos deste instrumento;

(viii) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro (à exceção dos registros aplicáveis nos termos da Cláusula Dez) ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;

(ix) Seus representantes legais que assinam este instrumento têm poderes estatutários para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, sendo que os mandatários tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(x) A celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações dele decorrentes e a observância aos seus termos e condições não acarreta ou acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial: (a) de qualquer termo ou condição previsto em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licença, concessão, autorização, empréstimo ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza do qual sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou resultar na criação ou imposição de qualquer Ônus às Participações (com

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

exceção do Ônus criado nos termos deste instrumento); (b) de seus atos constitutivos; (c) de qualquer norma legal ou regulamentar ou quaisquer de seus bens e direitos estejam sujeitos; ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa de autoridade competente que afete a(s) Fiduciante(s) ou a Sociedade, ou quaisquer de seus respectivos bens e direitos;

(xi) Na presente data, não há qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juiz ou tribunal arbitral e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a garantia objeto deste instrumento;

(xii) Tomaram todas as medidas necessárias para constituir, autorizar e validar a celebração e o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento;

(xiii) Têm todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xiv) Estão cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xv) A procuração outorgada nos termos deste instrumento é válida e exequível de acordo com seus termos e confere à Fiduciária os poderes nela expresso;

(xvi) Estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente às Participações;

(xvii) Não foram celebrados entre a(s) Fiduciante(s) qualquer outra forma de acordo parassocial que regule as relações societárias e administrativas da Sociedade;

(xviii) Renunciam expressamente ao exercício de qualquer direito de preferência ou direito de venda conjunta na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Participações, inclusive no caso de estar estabelecido de forma contrária em instrumento societário em apartado (acordo de sócios ou acordo de acionistas, conforme aplicável);

(xix) Não há, até o presente momento, com relação às Participações, quaisquer bônus de subscrição, opções, reservas ou outros acordos contratuais referentes à compra das Participações ou de quaisquer outros títulos representativos do capital social da Sociedade, e não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Participações que restrinjam a transferência das referidas Participações;

(xx) Não há, atualmente, qualquer processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Alienação Fiduciária de Participações;

(xxi) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e

(xxii) A presente Alienação Fiduciária de Participações não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101.

3.3. Validade das Declarações. As declarações e garantias aqui prestadas subsistirão após a celebração e entrega do presente instrumento, bem como com relação a quaisquer Participações adicionais que forem entregues à Fiduciária, nos termos do presente instrumento.

3.4. A(s) Fiduciante(s) e a Sociedade se comprometem a indenizar e manter indene a Fiduciária, conforme aplicável, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) direta e comprovadamente incorridos pela Fiduciária em razão da falsidade, inconsistência, incorreção, imprecisão e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula Terceira.

3.5. No caso de as Partes firmarem aditamento a este instrumento, as declarações e garantias aqui prestadas deverão também ser prestadas no respectivo aditamento, devendo ser verdadeiras, consistentes, corretas, precisas, atuais e suficientes na data de assinatura do respectivo aditamento.

CLÁUSULA QUARTA
OBRIGAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO

4.1. Obrigações. Além das demais obrigações previstas nas Obrigações Garantidas, a(s) Fiduciante(s) e a Sociedade obrigam-se a:

(i) Manter todas as autorizações necessárias à constituição da garantia objeto deste instrumento e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(ii) De tempos em tempos, às suas expensas, celebrar ou fazer com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Fiduciária para o aperfeiçoamento, manutenção, ou proteção da presente Alienação Fiduciária de Participações, ou para permitir sua realização, assegurar a legalidade, validade, exequibilidade e força probatória do presente instrumento, conforme aplicável;

(iii) Sem o prévio consentimento por escrito dos Titulares dos CRI, não constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia sobre as Participações, observadas as hipóteses admitidas pelos Documentos da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, informar a Fiduciária prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste instrumento;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(iv) Praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos necessários à constituição, à manutenção e ao exercício, pela Fiduciária, dos direitos decorrentes deste instrumento, bem como aqueles necessários para manter a validade e a eficácia do presente instrumento, inclusive eventuais notificações, registros ou averbações;

(v) Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis;

(vi) Dar ciência, por escrito, aos seus administradores, dos termos e condições das Obrigações Garantidas e deste instrumento, e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(vii) Manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei às suas atividades, cujo descumprimento, observados os prazos de cura aplicáveis (a) possa causar impacto adverso relevante na Sociedade ou em sua condição financeira, a critério da Fiduciária; ou (b) anular, alterar, invalidar, ou de qualquer forma afetar de forma adversa e relevante qualquer dos direitos da Fiduciária;

(viii) Constatando-se a existência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarrete ou possa acarretar a deterioração do objeto da Alienação Fiduciária de Participações e os direitos delas decorrentes, em prejuízo às Obrigações Garantidas, a(s) Fiduciante(s) se obriga(m) a apresentar à Fiduciária, para fins de reforço ou complemento, novos bens no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da sua ocorrência, os quais deverão ser aprovados em assembleia geral de Titulares dos CRI, exceto se a(s) Fiduciante(s) evidenciar(em) que as demais Garantias regularmente constituídas sejam suficientes para assegurar o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas;

(ix) Notificar a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso qualquer das declarações prestadas no âmbito deste instrumento torne-se falsa, inconsistente, incorreta, incompleta, imprecisa, inatual ou insuficiente;

(x) Nos termos da Cláusula Dez, manter a averbação da Alienação Fiduciária de Participações no contrato social da Sociedade durante a vigência deste instrumento, ou até resolução antecipada da Alienação Fiduciária de Participações, empregando seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências formuladas pela Junta Comercial competente;

(xi) Manter a Alienação Fiduciária de Participações exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre as Participações;

(xii) Prestar à Fiduciária, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, as informações e enviar os documentos razoáveis: (a) relativos às Participações; (b) necessários à excussão da garantia objeto deste instrumento; e (c) relativos à situação econômico-financeira da Sociedade, obrigando-se a Fiduciária a manter, e a fazer com que seus administradores, empregados, prepostos e contratados mantenham, em total sigilo todas as informações que receber da Sociedade que não sejam de conhecimento público, conforme previsão na cláusula "Proteção de Dados" do Lastro;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xiii) Enviar anualmente ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, considerado, para esses fins, em 31 de dezembro de cada ano, cópia das demonstrações financeiras ou balanço social referente ao período encerrado;

(xiv) Não modificar, sem expressamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, o objeto social ou, exceto por alteração do objeto social exclusivamente para fins de enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida (ou outra denominação futura dada ao mesmo programa), no Programa Habitacional Pode Entrar, ou qualquer outro programa governamental, municipal, estadual ou federal, desde que exclusivamente voltados para desenvolvimento de empreendimentos habitacionais de interesse social;

(xv) Informar e enviar para ciência da Fiduciária as atas das reuniões de sócios de eventuais alterações ao contrato social da Sociedade;

(xvi) Não aprovar a constituição de dívidas pela Sociedade que resultem no descumprimento dos *covenants* financeiros previstos no Lastro;

(xvii) Manter durante toda a vigência do presente instrumento a integralidade da participação societária que detêm na Sociedade entregue em Alienação Fiduciária de Participações à Fiduciária, sendo certo que poderá ser realizada a alienação, outorga de opção de compra de Participações, outorga de bônus de subscrição, promessa de alienação, constituição de qualquer tipo de ônus ou gravame sobre as Participações e/ou sobre as Distribuições desde que não resulte em alteração do Controle da Sociedade e desde que a totalidade dos recursos advindos da referida alienação das Participações sejam integralmente utilizados pelas Fiduciantes (a) para amortizar extraordinariamente as Debêntures e, consequentemente, os CRI; e/ou (b) para aquisição de terreno ou projeto pela Sociedade, e desde que tal terreno ou projeto, seja outorgado em garantia da Operação; e/ou (c) seja mantido na Devedora; e/ou (d) os recursos sejam utilizados para aporte de capital nas Sociedades Alienadas;

(xviii) Não realizar a distribuição e/ou pagamento, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos ou distribuição de lucros à(s) Fiduciante(s), quando persistir eventual descumprimento de obrigação pecuniária da Companhia e/ou dos Garantidores assumida nos Documentos da Operação, excetuada a distribuição e pagamento dos dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios.

CLÁUSULA QUINTA
DIREITO DE VOTO

5.1. Direito de Voto. Desde que nenhum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido, a(s) Fiduciante(s) exercerá(ão) livremente o direito de voto em relação às Participações, ficando, contudo, estabelecido que a(s) Fiduciante(s) não exercerá(ão) tal direito de voto, nem concederão qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticarão qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente instrumento e/ou a Escritura de Emissão de Debêntures ou que possa comprovadamente causar a redução relevante e substancial do valor das Participações, ou prejudicar a garantia ora ofertada ou o direito da Fiduciária sobre as referidas Participações.

5.2. Direito de Voto na Ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado. A partir da ocorrência e durante a continuidade de um Evento de Vencimento Antecipado, a(s) Fiduciante(s) não poderá(ão), sem anuência prévia e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

expressa da Fiduciária, conforme orientações dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na forma do Termo de Securitização, exercer qualquer direito de voto relativo às Participações, com relação às seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Sociedade e quaisquer terceiros:

(i) Declaração ou pagamento de Distribuições pela Sociedade acima do mínimo legal;

(ii) Aquisição ou alienação de qualquer ativo imobilizado ou investimentos (seja pela aquisição ou venda de Participações, títulos de crédito ou valores mobiliários, ou de outra forma) pela Sociedade, exceto no curso normal dos negócios;

(iii) Qualquer alteração das funções dos diretores ou administradores (inclusive conselheiros), exceto no curso normal dos negócios;

(iv) A constituição de qualquer obrigação contratual ou outras operações com qualquer terceiro, exceto no curso normal dos negócios; e

(v) Nomeação ou destituição de membros da administração, do comitê executivo ou de outro comitê, grupo ou indivíduo autorizado a exercer as funções decisórias relativas aos negócios e operações da Sociedade.

5.3. Reuniões de Sócios. Para os fins do disposto acima, a(s) Fiduciante(s) e a Sociedade se obriga(m) a comunicar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI a convocação de qualquer evento deliberativo da Sociedade, tais como reuniões prévias e reuniões de sócios, que tratem das matérias constantes na Cláusula 5.2 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da data de realização do referido evento, obrigando-se ainda a(s) Fiduciante(s) a comparecer e a exercer o seu direito de voto em tal evento de acordo apenas com a forma previamente assentida pela Fiduciária.

CLÁUSULA SEXTA
EXCUSSÃO E COBRANÇA

6.1. Execução. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado elencado na Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciária poderá proceder à execução e/ou medida extrajudicial para fins de excussão da Alienação Fiduciária de Participações, nos termos deste instrumento, e exercer, adicionalmente a todos os demais direitos e ações outorgados no presente instrumento, todos os direitos e ações de acordo com as leis brasileiras, incluindo, sem limitação, os direitos previstos no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.

(i) Sem limitação das disposições acima, a Fiduciária poderá, sem a obrigação de demandar o cumprimento, ou de submeter protesto, aviso ou notificação de qualquer espécie (exceto por qualquer notificação prevista no presente instrumento) à(s) Fiduciante(s) ou a qualquer outra pessoa (todas esses(as) demandas, protestos, avisos e notificações são, neste ato, expressamente renunciados pela(s) Fiduciante(s) na medida permitida por lei), em referidas circunstâncias, imediatamente vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Participações, no todo ou em parte, nos termos desta Cláusula Sexta.

6.2. Leilões. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1., a Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, promoverá um leilão público para alienar as Participações, que será anunciado por meio de edital único com prazo de 15 (quinze) dias,

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de grande circulação no local da sede da Sociedade.

6.3. Primeiro Leilão. O primeiro leilão será realizado dentro de 10 (dez) dias contados da data de decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas pelos Titulares dos CRI, não sendo aceito lance em valor inferior àquele atribuído às Participações, em laudo de avaliação elaborado para esse fim por empresa especializada, somadas as Despesas do Leilão.

(i) A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados conforme a Cláusula 6.9., deverá transferir a propriedade das Participações ao licitante vencedor, se houver.

(ii) Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido superar o valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária devolverá à(s) Fiduciante(s) a importância que sobejar após a liquidação total das Obrigações Garantidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.

6.4. Segundo Leilão. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor das Participações, conforme laudo de avaliação elaborado para esse fim, somadas as Despesas do Leilão, as Participações serão ofertadas em segundo público leilão.

(i) No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior a 70% (setenta por cento) do Valor das Participações, hipótese em que, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento do referido valor, a Fiduciária entregará à(s) Fiduciante(s) a importância que eventualmente sobejar o valor das Obrigações Garantidas, líquido das Despesas do Leilão.

6.5. Venda das Participações. Não sendo realizada a alienação das Participações na forma das Cláusulas 6.3. e 6.4., a Fiduciária poderá vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar as Participações, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro, a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, porém sempre de forma a obter o melhor preço possível para as Participações, observado o disposto no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil.

6.6. Excussão Parcial. A eventual excussão parcial da garantia fiduciária objeto deste instrumento não afetará os termos, condições e proteções aqui previstos em benefício da Fiduciária, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.7. Utilização de Recursos. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta garantia fiduciária na ordem definida a seu exclusivo critério.

6.8. Renúncia. Na medida do permitido por lei, a(s) Fiduciante(s) e a Sociedade renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente instrumento, no estrito cumprimento e concordância deste contrato.

6.9. Mandato. A(s) Fiduciante(s), neste ato, irrevogavelmente nomeia(m) a Fiduciária como mandatária, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental, inclusive perante junta comercial, no caso de venda pública, e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência das Participações nos termos da presente Cláusula Sexta, e a(s) Fiduciante(s) neste ato ratifica(m) tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente instrumento. Entretanto, a(s) Fiduciante(s) deverá(ão),

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega Fiduciária ou ao(s) comprador(es), de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula Sexta para qualquer terceiro, que na qualidade de cessionário da Fiduciária, se torne titular da garantia constituída por este instrumento. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste instrumento deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, e será irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Para os fins aqui dispostos, as Fiduciantes firmarão e entregarão à Fiduciária procuração nesta data, mediante instrumento de mandato, a qual será válida e eficaz até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos moldes do "**Anexo – Modelo de Procuração**", bem como se obrigam a renová-la em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

CLÁUSULA SÉTIMA
DISTRIBUIÇÕES

7.1. Distribuições. A partir desta data, a Sociedade se obriga a direcionar as Distribuições, presentes e futuras, exclusivamente para Conta Vinculada Companhia, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

(i) Caso, por qualquer motivo, sejam arrecadados recursos referentes às Distribuições de qualquer outra forma que não seja o depósito na Conta Vinculada Companhia, as Fiduciantes comprometem-se a transferir os recursos que venham a receber para a Conta Vinculada Companhia, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de comunicação neste sentido.

(ii) O descumprimento da obrigação de repasse acima, individual ou agregado de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Sociedade e a(s) Fiduciante(s) às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

(iii) A utilização dos recursos oriundos das Distribuições depositados na Conta Vinculada da Companhia seguirá as regras estipuladas na Escritura de Emissão de Debêntures a esse respeito.

CLÁUSULA OITAVA
TÉRMINO E LIBERAÇÃO

8.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto, o que ocorrer primeiro, (i) mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas; ou (ii) na medida em que a alienação fiduciária seja totalmente excutida e a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão.

8.1.1. Em até 7 (sete) Dias Úteis contados da extinção deste Contrato, nos termos da Cláusula 8.1., a Fiduciária deverá, às expensas da(s) Fiduciante(s), independentemente da realização de qualquer procedimento de consulta prévia aos Titulares dos CRI, incluindo a realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI, celebrar e entregar à(s) Fiduciante(s) o termo de liberação da Alienação Fiduciária de Participações, bem como transferir e entregar à(s) Fiduciante(s), se for o caso, as Participações que possam estar sob sua posse e que porventura não tenham sido excutidas ou executadas de acordo com o presente instrumento.

CLÁUSULA NONA
TRIBUTOS

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

9.1. Tributos. Correrão por conta da(s) Fiduciante(s) todos os tributos, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída ou em decorrência do presente instrumento.

(i) A(s) Fiduciante(s) deverá(ão) apresentar os comprovantes de pagamento dos tributos à Fiduciária, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação por escrito neste sentido enviada pela Fiduciária.

9.2. Reembolso. Toda e qualquer despesa que por qualquer motivo venha a ser incorrida pela Fiduciária na preparação, celebração e registro do presente instrumento deverá ser paga pelas Fiduciantes, que se obrigam a reembolsá-la tão logo lhes seja exigido, inclusive e especialmente (i) o registro do presente instrumento ou de qualquer aditamento ao presente instrumento perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou a Junta Comercial competentes; e (ii) aquelas relativas à manutenção ou movimentação da Conta Centralizadora, assim como todos e quaisquer tributos, impostos, taxas, tarifas e contribuições de qualquer natureza incidentes sobre referidas contas bancárias.

CLÁUSULA DEZ
REGISTRO

10.1. Protocolo. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos, deverão ser protocolados em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas da sede das Partes, pela(s) Fiduciante(s), às suas expensas, em até [10/15] ([dez/quinze]) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura, bem como os instrumentos de alteração de Contrato Social previstos na Cláusula 10.3., deverão ser protocolados nas Juntas Comerciais competentes, pela(s) Fiduciante(s), às suas expensas, em até [5/10] ([cinco/dez]) Dias Úteis contados da data do protocolo deste instrumento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas da sede das Partes.

(i) A(s) Fiduciante(s) deverá(ão) comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.1. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do respectivo comprovante de protocolo visando ao registro do presente instrumento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do protocolo.

10.2. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos, bem como o instrumento de alteração de Contrato Social previstos na Cláusula 10.3., deverão ser registrados em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes e na Junta Comercial competente, conforme o caso, pela(s) Fiduciante(s), às suas expensas, em até 25 (vinte e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração, prorrogáveis, uma única vez, por igual período para atendimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais competentes, nos termos da Cláusula 10.2. (ii).

(i) A(s) Fiduciante(s) deverá(ão) comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 10.2. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo instrumento registrado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do registro.

(ii) Na hipótese de o Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o respectivo prazo estabelecido na Cláusula 10.2. poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, desde que a(s) Fiduciante(s) comprove(m) à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, estar cumprindo, de forma diligente e tempestiva, as exigências comprovadamente formuladas.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

10.3. Alteração do Contrato Social. Sem prejuízo do acima disposto, o Contrato Social da Sociedade, deverá ser alterado, nos termos das Cláusulas 10.3.1. e os respectivos instrumentos de alteração registrados perante a Junta Comercial competente nos respectivos prazos estipulados na Cláusula 10.2.

(i) Para os fins da Cláusula 10.3., deve ser celebrado um instrumento de alteração do Contrato Social da Sociedade para que as seguintes disposições sejam incluídas e mantidas no respectivo Contrato Social, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas:

*"Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças celebrado em [●] de [●] de 20[●], [●] ([●]) quotas de emissão da Sociedade de titularidade de Dahab Brasil S.A. (devidamente qualificada neste instrumento), e [●] ([●]) quotas de emissão da Sociedade de titularidade de Sugoi S.A. (devidamente qualificada neste instrumento) ("**Emissora**"), representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da **Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Fiduciária**"), em garantia do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora no âmbito do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A., celebrado em 24 de maio de 2023 entre a Emissora e a Fiduciária".*

10.4. Arquivamento na Sede da Sociedade. A(s) Fiduciante(s) e a Sociedade obrigam-se a arquivar cópia do presente instrumento registrado na forma desta Cláusula na sede da Sociedade, na mesma data em que ocorrer o efetivo registro, bem como enviar uma cópia a Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA ONZE
COMUNICAÇÕES

11.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações devem ser feitos por meio de correio eletrônico ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra Parte.

Sugoi S.A.
Dahab Brasil S.A.
[Sociedade]
Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia
CEP 04551-065, São Paulo, SP
At.: Ronaldo Yoshio Akagui / Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto
Telefone: (11) 5904-6400
E-mail: ri@sugoisa.com.br

Opea Securitizadora S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

(i) Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

(ii) A Sociedade e a(s) Fiduciante(es) constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

11.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

(i) Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

11.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados acima deve ser comunicada, de imediato, a todas as demais Partes.

(i) Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

CLÁUSULA DOZE
DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

12.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

(i) Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei e pelos demais Documentos da Operação. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial dos Contratos de Garantia.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(ii) As Garantias e a Fiança serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

12.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a qualquer demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas quaisquer penalidades e exercidos quaisquer poderes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

12.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

12.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

12.7. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

12.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

(i) Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

(ii) Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;

(ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

(iv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;

(v) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e

(vi) Na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.

(iii) Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) e a Sociedade se comprometem a colaborar com a Fiduciária e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário.

(iv) As alterações acima descritas deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que forem implementadas, nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60.

12.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

12.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

12.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, conforme alterada, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

12.12. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam 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, inclusive para inclusão em eventuais relatórios de gestão de Titulares dos CRI.

12.13. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

12.14. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da MP 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

(i) As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

12.15. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.16. Foro. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, [•] de [•] de 20[•].

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(página(s) de assinaturas a seguir)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

PÁGINA DE ASSINATURAS

[campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE PROCURAÇÃO

Aos [=] dias, do mês de [=], do ano de [=], nesta Capital do Estado de [=], compareceram (i) ***Sugoi S.A.****, sociedade anônima com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos; e (ii)* ***Dahab Brasil S.A.****, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.832.030/0001-35, neste* ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos *(quando mencionados em conjunto "****Outorgantes****"); na qualidade de sócios, conforme aplicável, da* ***[Sociedade]****, sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•] ("****Sociedade****"), pela forma solene do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam e constituem a* ***Opea Securitizadora S.A.****, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("****Outorgada****"), sua bastante procuradora para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos respectivos atos constitutivos da Outorgante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e desde que não tenha havido quitação das Obrigações Garantidas, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças, datado de [=] de [=] de 2023 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o "****Contrato****"), com poderes para: (i) tomar todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental, inclusive perante junta comercial, no caso de venda pública, (ii) elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência das Participações nos termos da Cláusula Sexta do Contrato, (iii) para a prática, em nome das Outorgantes e das Sociedades, de todos e quaisquer atos e assinatura de todos os documentos e atos societários necessários para destituir ou desautorizar atos de administradores das Sociedades; e (iv) representar as Outorgantes perante a Junta Comercial competente, a Receita Federal do Brasil e demais repartições da administração pública federal, estadual e municipal para dar plenos efeitos aos atos praticados no exercício de tais poderes, bem como realizar tudo o mais que for necessário para tanto. A Outorgada poderá, ainda, substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos da Cláusula Sexta do Contrato para qualquer terceiro, que na qualidade de cessionário da Outorgada, se torne titular da garantia constituída por este instrumento. Os termos aqui não definidos têm o significado a eles atribuídos no Contrato. A presente procuração é outorgada como condição ao Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil e será irrevogável, válida e eficaz até a integral quitação das Obrigações Garantidas.*

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DO CONTRATO DE CF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E CONTA BANCÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

[●]

NA QUALIDADE DE FIDUCIANTE

OPEA SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

SUGOI S.A.

NA QUALIDADE DE COMPANHIA, DEVEDORA E INTERVENIENTE

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E CONTA BANCÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas:

[Fiduciante], sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciante ("**[•]**");

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária ("**Opea**"); e

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Companhia, Devedora e Interveniente ("**Sugoi**").

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

2. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"Adquirentes"	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato Pró-Soluto.
"Agente de Monitoramento"	É a pessoa física ou jurídica, contratada, às expensas da Companhia, para acompanhamento do(s) Contrato(s) Pró Soluto e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento, iniciando por, mas não se limitando à AXIS Serviços Financeiros Ltda., com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob nº 28.817.932/0001-40.
"Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI"	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)" ou "AFI"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações" ou "AFP"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que foi(foram) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas,

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	nos termos do Lastro, do(s) Contrato(s) de AFP e do(s) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
"Aviso ao Mercado"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Banco Administrador" ou "Caixa Econômica Federal"	A Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, de 12 de agosto de 1969, regendo-se pelo Estatuto atualmente vigente, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001 -04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, CEP 70092-900, Brasília DF, na qualidade de banco administrador da Conta Vinculada Companhia.
"Boletim de Subscrição"	O(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures, cujo modelo integra os anexos do Lastro.
"CCI"	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios" ou "CF"	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de CF.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Circular 3.952"	A Circular n.º 3.952, de 27 de junho de 2019.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"Companhia" ou "Devedora"	A **Sugoi**.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como "Conta Centralizadora".
"Conta da Companhia"	A conta corrente n.º 900632-0, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.
"Conta do Fundo de Juros" ou "Conta Integralização"	A conta corrente de titularidade da Companhia identificada no Lastro como "Conta do Fundo de Juros" ou "Conta Integralização".
"Conta Vinculada Companhia"	A conta corrente n.º 1695-1, agência n.º 3154, da Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Companhia.
"Contrato(s) de AFI"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças*, que será(serão) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.
"Contrato(s) de AFP"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, que foi(foram) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi(foram) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de AFP – Condições Suspensivas"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
"Contrato(s) de CF"	O(s) *Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças*, que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF, incluindo o presente Contrato.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Contrato"	O presente instrumento.
"Contrato da Conta Vinculada Companhia"	O *Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros ACT,* a ser celebrado pela Companhia e, pela Fiduciante e pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade contratante(s), pelo Banco Administrador, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de credora.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.,* celebrado pela Companhia e pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária, conforme posteriormente alterado.
"Contrato de Monitoramento"	O *Contrato de Prestação de Serviços de Análise Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários,* celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Companhia e a Securitizadora.
"Contratos de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; (iv) Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas; (v) Contrato(s) de CF; e (vi) Contrato da Contrato da Conta Vinculada Companhia
"Contrato(s) Pró-Soluto"	Cada instrumento de confissão de dívida representativo de direitos creditórios presentes e futuros, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Companhia e/ou por suas controladas com seus clientes, no âmbito das vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas do(s) empreendimento(s) desenvolvidos pelas referidas sociedades. Sendo certo que só serão considerados: (i) empreendimentos imobiliários que sejam ou serão enquadrados no modelo de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, Programa Habitacional Pode Entrar e/ou qualquer outro programa governamental, seja municipal, estadual ou federal; e (ii) contratos de clientes que tenham obtido junto à Caixa Econômica Federal financiamento imobiliário da modalidade de crédito associativo. Para fins

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	de esclarecimento, não farão parte dos recebíveis pro-soluto parcelas dos financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que correspondem ao valor a ser creditado na conta corrente das sociedades para desenvolvimento dos empreendimentos, bem como as parcelas dos percentuais correspondentes à permuta física e/ou financeira para pagamento do preço certo e ajustado pelo imóvel (terreno) o qual está sendo desenvolvido o empreendimento, eventualmente devidos.
"Contrato(s) Pró-Soluto Inadimplidos"	O(s) Contrato(s) Pró-Soluto que possuem parcelas vencidas a mais de 90 (noventa) dias (inclusive), sendo certo que, caso um mesmo cliente/CPF possua mais de 1 (um) Contrato(s) Pró-Soluto firmado junto ao Fiduciante, todos os contratos deste cliente serão considerados inadimplidos no momento que seja constatado em 1 (um) ou mais contratos, a existência de parcelas vencidas há mais de 90 (noventa) dias (inclusive).
"Coordenador Líder"	A instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela distribuição da Oferta, a ser indicada no Termo de Securitização.
"CPF"	O Cadastro de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Companhia de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 41ª Emissão da Securitizadora.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Transferência"	Todo dia 20 (vinte) de cada mês.
"Data de Verificação"	O 20º (vigésimo) dia após encerramento de cada trimestre, a contar de 01 de janeiro de todo ano, sempre em relação ao trimestre anterior, com primeira verificação realizada em 20 de setembro de 2023, referente ao 3º (terceiro) trimestre. Para fins de clareza, serão os dias: 20 de abril, referente ao 1º (primeiro) trimestre; 20 de julho, referente ao 2º

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(segundo) trimestre; 20 de setembro, referente ao 3º (terceiro) trimestre; e 20 de janeiro, em relação ao 4º (quarto) trimestre.
"Debêntures"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (Série 1); e (ii) Debêntures (Série 2).
"Debêntures (Série 1)"	As debêntures que constituem a 1ª (primeira) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Debêntures (Série 2)"	As debêntures que constituem a 2ª (segunda) série, emitidas pela Companhia, por meio do Lastro, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
"Decreto Lei 911"	O Decreto Lei n.º 911, de 01 de outubro de 1969.
"Dia(s) Útil(eis)"	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Direitos Creditórios"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do(s) Contrato(s) Pró-Soluto, que compreendem parte do pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades a serem comercializadas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) CF aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contrato(s) Pró-Soluto, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) Contrato(s) Pró-Soluto.
"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, redução de capital, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP, excetuado o mínimo legal.
"Dívidas Existentes"	As obrigações assumidas pela Companhia, conforme listadas no anexo do Lastro.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"DOC"	Documento de ordem de crédito.
"Documentos Comprobatórios"	Serão todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Direitos Creditórios, conforme aplicável, tais como, mas não apenas, os respectivos Contrato(s) Pró-Soluto e/ou Contratos de Financiamento.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários (conforme definidos no Lastro); (ii) Lastro; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim de Subscrição; (ix) Pedido de Reserva; (x) Aviso ao Mercado; (xi) Anúncio de Início; (xii) Anúncio de Encerramento; (xiii) Prospecto; (xiv) Lâmina; e (xv) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"Emissão das Debêntures"	A emissão das Debêntures, de acordo com o disposto no Lastro.
"Emissão dos CRI"	A emissão dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Companhia em determinado(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
"Empresa Especializada"	É a empresa especializada que será contratada para emissão de laudo de avaliação do(s) Imóvel(is), com a finalidade de atualizar o Valor de Venda do(s) Imóvel(is). A empresa especializada a ser contratada pode ser qualquer uma das seguintes, ou a substituta que venha a ser definida entre a Companhia e a Securitizadora, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na hipótese de qualquer das sociedades abaixo deixar de prestar tais serviços:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(i) **Engebanc Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.909.051/0001-91; (ii) **CBRE Serviços do Brasil Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.700.801/0001-58; (iii) **Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10; (iv) **Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.636.857/0001-28; ou (v) **RVW Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.008.467/0001-00.
"Encargos Moratórios"	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.
"Escritura de Emissão de Debêntures" ou "Lastro"	A *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.*, celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Fiduciária, na qualidade de debenturista, e pelo(s) Garantidor(es).
"Eventos de Vencimento Antecipado"	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados no Lastro.
"Fiador(es)"	São as pessoas físicas e/ou jurídicas indicadas como "Fiador(es)" no Lastro.
"Fiança"	A garantia fidejussória constituída no Lastro por cada Fiador, como principal pagador, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	obrigações pecuniárias devidas pela Companhia e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.
"Fiduciante"	A **[●]**.
"Fiduciária" ou "Securitizadora"	A **Opea**.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente às Despesas da Operação (conforme definidas no Lastro). As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo de Juros"	O fundo de juros, que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração das Debêntures nos primeiros 12 (doze) meses da Operação, bem como para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva, que conterá, a partir da data que ocorrer sua composição até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia durante a Operação. As regras de composição e utilização deste Fundo, e o Valor do Fundo de Reserva são aquelas previstos no Lastro.
"Fundo(s)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Reserva.
"Garantias"	São, quando mencionados em conjunto: (i) AFI; (ii) AFP; (iii) CF; (iv) Fundo(s); (v) Conta Vinculada Companhia; e (vi) Conta Integralização.
"Garantidor(es) AFI"	É qualquer pessoa jurídica que seja fiduciante(s) dos Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI, identificada(s) como "Garantidor(es) AFI" no Lastro.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Garantidor(es) AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) das Participações no âmbito da(s) AFP, identificada(s) como "Garantidor(es) AFP" no Lastro.
"Garantidor(es) CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF, identificada(s) como "Garantidor(es) CF" no Lastro.
"Garantidor(es)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; e (iv) Garantidor(es) CF.
"IBGE"	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Lastro.
"Imóvel(is) Garantia"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no Lastro e no(s) Contrato(s) de AFI.
"Imóveis Onerados"	Os Imóveis identificados no "**Anexo – Imóvel(is) Onerado(s)**" do Lastro que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Após a quitação de cada Dívida Existente e liberação do respectivo Imóvel Onerado, será celebrado o devido Contrato AFI, nos termos do Lastro. Estes imóveis integram a definição de Imóvel(is) Garantia.
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
"Instituição Custodiante" ou **"Escriturador"**	A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
"Lâmina"	A lâmina da oferta, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	natureza e os riscos associados à Companhia, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias e a Fiança, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Lei 4.591"	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
"Lei 4.728"	A Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965.
"Lei 6.404"	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Lei 10.165"	A Lei n.º 10.165, de 27 de dezembro de 2000.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias e Fiança. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias e Fiança, não podendo a Companhia e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias e Fiança.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Debêntures, a constituição das Garantias, Fiança e Emissão dos CRI, à qual os Créditos Imobiliários e as CCI foram vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Partes"	Os signatários deste instrumento.
"Participações"	As quotas do capital social da(s) Sociedade(s) (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) de AFP ou Contrato(s) de AFP Condições Suspensivas, conforme o caso) na bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
"Participações Oneradas"	As quotas do capital social das sociedades identificadas no "**Anexo – Participações Oneradas**" do Lastro que, nesta data, estão vinculados como uma das garantias das Dívidas Existentes. Estas quotas integram a definição de Participações.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias e Fiança; (iv) Conta Centralizadora, Conta Vinculada Companhia, Conta do Fundo de Juros, Conta Integralização;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	(v) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, na Conta Vinculada Companhia e na Conta Integralização, incluindo no(s) Fundo(s); e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.
"Pedido de Reserva"	Os pedidos de reserva dos CRI realizados pelos investidores no âmbito da Oferta.
"PIX"	Meio de pagamento instantâneo criado pelo Banco Central do Brasil para transferência de recursos entre contas.
"Prospecto Preliminar"	O *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto Definitivo"	O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 41ª (Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Prospecto Preliminar; e (ii) Prospecto Definitivo.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca do(s) Contrato(s) Pró-Soluto e Direitos Creditórios e demais informações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento.
"Razões de Garantia CF"	As razões de garantia relativas às CF que deverão ser observadas pela Companhia, a todo tempo, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, de acordo com cada período e percentual de razão de garantia elencados abaixo, sendo certo que a Companhia e os respectivos Garantidores não poderão outorgar garantia de cessão fiduciária de recebíveis em favor de terceiros até que as Razões de Garantia CF sejam iguais ou superiores a 120% (cento e vinte por cento) do Risco de Crédito: (a) Do momento da 1ªintegralização até o 12°mês (inclusive) ≥ 30% do Risco de Crédito; (b) Do 12° mês (exclusive) até o 24° mês (inclusive) ≥ 35% do

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

	Risco de Crédito; (c) Do 24° mês (exclusive) até o 36° mês (inclusive) ≥ 45% do Risco de Crédito; (d) Do 36° mês (exclusive) até o 48° mês (inclusive) ≥ 50% do Risco de Crédito; e (e) Do 48° mês (exclusive) até o vencimento das Debêntures ≥ 120% do Risco de Crédito. Para os fins de cálculo das Razões de Garantia CF, adotam-se os critérios e a fórmula constantes no "**Anexo – Fórmulas**" do Lastro.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Debêntures, calculada nos termos da cláusula 4.14 do Lastro.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Resolução 4.734"	A Resolução n.º 4.734, de 27 de junho de 2019.
"Risco de Crédito"	Equivalente ao saldo devedor dos CRI, subtraído dos recursos depositados no Fundo de Juros e no Fundo de Reserva.
"Sociedade(s)"	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP, identificadas como "Sociedade(s)" no Lastro.
"Taxa DI"	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível.
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries, da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.,* celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

"Tributos"	São impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros.
"Unidades"	São as unidades pertencentes ao(s) Empreendimento(s), as quais serão comercializadas por meio do(s) respectivos Contrato(s) Pró-Soluto, conforme o caso. Esta definição engloba as unidades que (i) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (ii) que venham a integrar o estoque após distrato do(s) Contrato(s) Pró-Soluto já celebrados e vigentes.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(xvi) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(xvii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(xviii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(xix) Referências a este ou a quaisquer outros Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(xx) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(xxi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(xxii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;

(xxiii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(xxiv) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(xxv) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xxvi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xxvii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xxviii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

(xxix) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xxx) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da Escritura de Emissão de Debêntures.

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Companhia emitiu as Debêntures, as quais foram integralmente subscritas pela Securitizadora e cujos recursos serão destinados de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias e Fiança previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a presente Garantia;

(C) A Securitizadora emitiu as CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculou aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;

(D) Os CRI foram objeto da Oferta, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;

(E) A Fiduciante é a legítima proprietária e titular dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada Companhia e tem interesse de os ceder fiduciariamente em garantia da liquidação das Obrigações Garantidas;

(F) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(G) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, nos termos (i) do artigo 66-B da Lei 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, (ii) do Decreto Lei 911, e (iii) dos artigos 18 e 19 da Lei 9.514, que será regido pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, na qualidade de única e legítima titular da Conta Vinculada Companhia, da Conta do Fundo de Juros e dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no "**Anexo – Lista de Direitos Creditórios**", neste ato, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, do Decreto-Lei 911 e do artigo 18 da Lei 9.514, cede e transfere bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios, da Conta Vinculada Companhia e da Conta do Fundo de Juros e de todos e quaisquer recursos depositados e mantidos na Conta Vinculada Companhia.

1.1.1. Integrarão, ainda, esta Garantia todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. Esses créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.1.2. Para os fins da Cláusula 1.1., a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

1.1.3. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Conta Vinculada Companhia, da Conta do Fundo de Juros é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito e deverá ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos, nos termos da Cláusula Nona.

1.1.4. A Fiduciante se responsabiliza pela legalidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade, legitimidade e suficiência das informações relativas aos Direitos Creditórios, à Conta Vinculada Companhia e à Conta do Fundo de Juros, garantindo que os referidos Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer ônus, gravames, restrição ou contestação, de natureza pessoal e/ou real, por parte de terceiros ou dos respectivos devedores, não tendo conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios, a Conta Vinculada Companhia e a Conta do Fundo de Juros.

1.1.5. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo terceiro do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo o direito de utilizar os valores depositados na Conta Vinculada Companhia, na Conta do Fundo de Juros e na Conta Centralizadora para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando o quanto disposto no presente instrumento, no Contrato da Conta Vinculada Companhia e na Escritura de Emissão de Debêntures a esse respeito.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

1.1.6. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, a partir da data de assinatura do presente instrumento, depositado na Conta Vinculada Companhia e na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia, nos termos previstos neste instrumento, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.7. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme previsto no inciso "x" do art. 11 da Resolução CVM 17, o valor da garantia será aquele mencionado no Anexo II e, no caso de aditamento previsto na Cláusula 1.8.1, será o previsto no referido instrumento de aditamento, o qual não será atualizado.

1.2. Cessão Boa, Firme e Valiosa. A Fiduciante, para fazer a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sempre boa, firme e valiosa, de acordo com os seus termos, inclusive perante os Adquirentes, se obriga(m) a adotar todas as medidas necessárias, incluindo:

(i) Não aditar, modificar, distratar ou alterar o(s) Contrato(s) Pró-Soluto, ou, ainda, não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar, no somatório total, na redução, por qualquer razão, do valor dos Direitos Creditórios, bem como na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Direitos Creditórios, exceto (i) em razão de solicitação de distrato antes do repasse da Caixa Econômica Federal; e (ii) a comercialização e gestão dos Direitos Creditórios provenientes de Contrato(s) Pró-Soluto desde que tais instrumentos estejam com inadimplemento superior a 90 (noventa) dias, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento, após a liberação dos Direitos Creditórios aqui previstos, por meio do respectivo termo de liberação, nos moldes do "**Anexo – Modelo do Termo de Liberação de Direitos Creditórios**", observadas as regras e procedimentos previstos no Lastro;

(ii) Encaminhar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tome conhecimento de qualquer fato (incluindo o recebimento da citação e/ou notificação contra si apresentada por terceiros) que possa afetar adversamente as obrigações dos Adquirentes, observado que, caso a Fiduciante receba notificação que apresente prazo de resposta inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, obriga-se a encaminhar tal notificação à Fiduciária em tempo hábil para resposta;

(iii) Efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretratável dos Direitos Creditórios à Fiduciária; e

(iv) Adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seja (e permaneça) boa, firme, valiosa, final e definitiva, para todos os fins e efeitos.

1.3. Transferência de Titularidade. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios resulta na transferência, pela Fiduciante à Fiduciária, da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Direitos Creditórios, da Conta Vinculada Companhia e da Conta do Fundo de Juros.

1.3.1. A transferência da titularidade dos Direitos Creditórios se dará com a celebração do presente instrumento.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

1.4. Ciência dos Adquirentes. Em cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil, para fins de assegurar a ciência dos Adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Fiduciante deverá seguir o disposto na Cláusula 1.4.1., conforme o caso.

1.4.1. A Fiduciante deverá se assegurar quanto a ciência de cada um dos Adquirentes do(s) Contrato(s) Pró-Soluto acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, às suas expensas, de acordo com o disposto na Cláusula 1.5.

1.4.2. Sem prejuízo do acima exposto, o pagamento, pelos Adquirentes do valor devido na Conta Vinculada Companhia importará em declaração de ciência do respectivo devedor dos Direitos Creditórios em relação à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para fins do artigo 290 do Código Civil.

1.5. Boletagem. Todos os boletos bancários de cobrança dos Direitos Creditórios deverão ter os seguintes dizeres, a partir desta data:

"Crédito cedido à Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ n.º 02.773.542/0001-22".

1.6. Extinção da Cessão Fiduciária. O pagamento parcial dos Créditos Imobiliários não importa exoneração da correspondente garantia fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que qualquer montante excedente as Obrigações Garantidas deverá ser liberado para a Devedora, nas hipóteses e na forma prevista nos Documentos da Operação.

1.7. Compensação da Fiduciante. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da presente Garantia.

1.8. Atualização da Lista de Direitos Creditórios. A lista de Direitos Creditórios deverá ser atualizada para incluir os Direitos Creditórios conforme ocorrer a celebração de Contrato(s) Pró-Soluto adicionais, ou excluir os Direitos Creditórios em decorrência da liberação dos respectivos Direitos Creditório(s) provenientes do(s) Contrato(s) Pró-Soluto inadimplidos, nos termos abaixo.

1.8.1. A atualização mencionada na Cláusula 1.8. ocorrerá mediante a celebração de aditamento ao presente instrumento, semestralmente, a partir desta data, nos moldes do "**Anexo – Modelo de Aditamento**", o qual será registrado nos termos da Cláusula Nona abaixo, para refletir a inclusão e/ou exclusão, conforme o caso, de todos os Direitos Creditórios que passaram ou deixaram de fazer parte da presente Garantia no respectivo período, sendo certo que, caso não tenha ocorrido qualquer venda ou liberação em um determinado semestre, o aditamento aqui estipulado não será aplicável para o período.

CLÁUSULA SEGUNDA

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(i) Valor Total dos Créditos Imobiliários. O valor de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(ii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 1) serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA. Os Créditos Imobiliários vinculados às Debêntures (Série 2) não serão atualizados monetariamente;

(iii) Juros Remuneratórios. Correspondente a:

(a) Debêntures (Série 1): (i) 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures (Série 1); e

(b) Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário das Debêntures (Série 2), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iv) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito;

(v) Periodicidade do Pagamento. Conforme o cronograma de pagamentos constante do "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**" da Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) Prazo. (a) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 1); e (b) 2.214 (dois mil duzentos e quatorze) dias, a contar da data de emissão das Debêntures (Série 2);

(vii) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos das Debêntures; e

(viii) Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão das Debêntures serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

2.1.2. A descrição das Obrigações Garantidas contida na Cláusula 2.1 acima foi elaborada para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA
VENDA DAS UNIDADES, UTILIZAÇÃO, GESTÃO E COBRANÇA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

3.1. Mecânica de Vendas. A Companhia terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula e na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.1. A Fiduciária não será obrigada a comparecer ao(s) Contrato(s) Pró-Soluto, entretanto, a Companhia deve assegurar a ciência dos Adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 1.5.1., de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento deverá ser realizado na Conta Vinculada Companhia e somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da respectiva Garantia.

3.1.2. Adicionalmente, a Fiduciária e o Agente de Monitoramento deverão receber cópia eletrônica de todos o(s) Contrato(s) Pró-Soluto e dos contratos de financiamento celebrados pelos Adquirentes com a Caixa Econômica Federal, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da sua celebração e, caso não receba, a Fiduciária poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação por parte da Companhia, sujeito às respectivas consequências previstas no Lastro, sendo certo que, independentemente do recebimento de tais documentos, ficam imediatamente estabelecidos, para todos os fins de direito, os efeitos do presente Contrato, em benefício da Fiduciária.

3.1.3. A Companhia e/ou a Fiduciante, conforme aplicável, deverá(ão) envidar os melhores esforços para tornar disponível, ou fazer com que sejam disponibilizados ao Agente de Monitoramento, o acesso remoto ao sistema da Companhia e/ou a Fiduciante, conforme aplicável, para acompanhamento das informações gerenciais relacionadas à celebração e/ou distratos do(s) Contrato(s) Pró-Soluto.

3.2. Gestão dos Direitos Creditórios. A partir da presente data, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Companhia e/ou pelo(s) respectivo(s) Garantidor(es) CF, conforme o caso, observadas as responsabilidades de acompanhamento e monitoramento reservadas ao Agente de Monitoramento, conforme disposto na Cláusula 3.1. e na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente de Monitoramento será responsável por acompanhar e monitorar a gestão dos Direitos Creditórios, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Monitoramento.

3.3. Cobrança dos Direitos Creditórios. A cobrança dos Direitos Creditórios será realizada pela Fiduciante, por meio de boletos bancários, cartões de crédito, TED, DOC ou PIX, ou qualquer outro meio admitido pelo BACEN e estabelecido nos contratos de venda e financiamento celebrados pela Fiduciante, observado o disposto na Cláusula Primeira, os quais vincularão os pagamentos dos Direitos Creditórios na Conta Vinculada Companhia.

3.4. Verificação dos Direitos Creditórios. A Fiduciária será responsável por monitorar, acompanhar e verificar o volume dos Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada Companhia e na Conta Centralizadora, mensalmente, no dia 05 (cinco) de todo mês, com base no Relatório de Monitoramento disponibilizado pelo Agente de Monitoramento à Fiduciária, ao Agente Fiduciário, com até 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de verificação aqui prevista.

3.4.1. Para os fins da Cláusula 3.4, acima, cada Relatório de Monitoramento deverá conter, no mínimo, (i) acompanhamento dos pagamentos das prestações mensais, verificação de parcelas previstas e não pagas, amortizações extraordinárias com redução de prazo ou número de prestações, distratos, cessões etc; (ii) verificação do volume compensado na(s) conta(s) vinculada(s) da operação, mediante pagamentos efetivados

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

via depósito em conta, boleto, TED, PIX e DOC; (iii) cálculo e correção anual das parcelas dos Adquirentes de acordo com os índices informados nos contratos e cadastrados no respectivo sistema.

3.4.2. Em razão do disposto acima, a Companhia e a Fiduciante concordam em disponibilizar toda e qualquer informação sobre os Direitos Creditórios e seus pagamentos que venha a ser solicitada pela Fiduciária e/ ou pelo Agente de Monitoramento, sem prejuízo do acompanhamento mensal, pela Fiduciária, dos extratos bancários da Conta Vinculada Companhia.

3.5. Utilização dos Direitos Creditórios. A partir da presente data, os Direitos Creditórios, presentes e futuros, deverão ser integral e exclusivamente depositados na Conta Vinculada Companhia.

3.5.1. Para fins do acima disposto, no dia 11 (onze) de todo mês, a Fiduciária verificará, com base no Relatório de Monitoramento disponibilizado nos termos da Cláusula 3.4. acima, o volume de Direitos Creditórios pagos no período e o montante depositado na Conta Vinculada Companhia.

3.5.2. No dia 14 (quatorze) de todo mês, o Banco Administrador deverá transferir automaticamente o valor depositado na Conta Vinculada Companhia, nos termos da Cláusula 3.5 para a Conta Centralizadora, sendo certo que a Securitizadora, após verificar; (i) se os valores depositados no(s) Fundo(s) correspondem aos montantes estipulados no Lastro, conforme aplicável; e (ii) não possuir ciência sobre Evento de Vencimento Antecipado em curso; aplicará os recursos nos termos da Ordem de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

3.5.3. A transferência de quaisquer recursos para a Conta da Companhia não será permitida na hipótese de a Companhia ou o(s) Garantidor(es) estarem em descumprimento da Razão de Garantia CF (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou de qualquer obrigação pecuniária assumida nos Documentos da Operação.

3.5.4. A Companhia e a Fiduciante não poderão realizar qualquer movimentação na Conta Vinculada Companhia, em qualquer hipótese, sendo a Fiduciária a única autorizada a solicitar ao Banco Administrador a movimentação dos valores depositados na Conta Vinculada Companhia, mediante transferências, nos termos deste Contrato e do Contrato da Conta Vinculada Companhia, assim permanecendo até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, observadas as transferências mensais a serem automaticamente realizadas pelo Banco Administrador, na Data de Transferência.

3.6. Pagamento Indevido. A partir da presente data é vedado depositar, transferir e/ou pagar quaisquer valores referentes aos Direitos Creditórios diferentemente do previsto neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

3.6.1. Caso quaisquer recursos oriundos dos Direitos Creditórios sejam pagos em qualquer conta que não seja a Conta Vinculada Companhia ou a Conta Centralizadora, conforme o caso, a Fiduciante se obriga a, concomitantemente, informar a Fiduciária e repassar os referidos recursos, sendo certo que: (a) caso o repasse previsto nesta cláusula não ocorra por erro da Fiduciante e/ou do Adquirente, em um valor individual ou agregado equivalente a até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, tal hipótese não será considerada, para fins dos Documentos da Operação, um evento de vencimento antecipado; (b) caso o repasse previsto nesta cláusula não ocorra e seja correspondente a um valor individual ou agregado superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

variação do IPCA a partir da presente data, a Fiduciante deverá realizar a transferência de tal valor à Conta Vinculada Companhia ou à Conta Centralizadora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do recebimento indevido, caso não ocorra tal transferência até o término do respectivo prazo, tal hipótese será considerada, para fins dos Documentos da Operação, um evento de vencimento antecipado não automático.

3.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, caso quaisquer pagamentos relacionados aos Direitos Creditórios eventualmente sejam pagos em conta diversa da Conta Vinculada Companhia e não repassados à Fiduciária nos termos acima, em um valor individual ou agregado, correspondente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA a partir da presente data, por omissão ou dolo, os sócios, acionistas, diretores, administradores e representantes legais da Fiduciante ficarão, conforme disposto no artigo 66-B, parágrafo 2º da Lei 4.728, sujeitos à pena prevista no artigo 171, parágrafo 2º, inciso I, do Código Penal.

3.7. Administração da Conta Vinculada Companhia. A partir da presente data, o Banco Administrador assumirá a gestão dos recursos depositados e existentes na Conta Vinculada Companhia, conforme instruções recebidas da Fiduciária, mediante o envio de instruções ou ordens a serem comunicadas ao Banco Administrador acerca das retenções e liberações de recursos da Conta Vinculada Companhia, em estrito cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5. acima, na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato da Conta Vinculada Companhia e nos Documentos da Operação.

3.8. Movimentação da Conta Vinculada Companhia. A movimentação da Conta Vinculada Companhia caberá, exclusivamente, ao Banco Administrador, conforme instruções recebidas da Fiduciária, de acordo com as orientações previstas no Contrato da Conta Vinculada Companhia, na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento.

3.8.1. O Banco Administrador, após expressas instruções da Fiduciária ou em conformidade com as disposições deste instrumento e do Contrato da Conta Vinculada Companhia, será o único autorizado a operacionalizar as instruções ou ordens da Fiduciária, em relação aos Direitos Creditórios depositados na Conta Vinculada Companhia.

3.8.2. O Banco Administrador deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, comunicar à Fiduciária caso ocorra qualquer erro, material ou formal, na manutenção, administração ou realização de ordens na Conta Vinculada Companhia.

3.8.3. Caso seja verificado pela Fiduciária o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas e/ou qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, o recebimento de ordem judicial, ou ainda, a ocorrência, ou iminência da ocorrência, de dano ou perda aos investidores dos CRI, a Fiduciária, deverá notificar o Banco Administrador para que todos e quaisquer recursos existentes e que venham a ser depositados na Conta Vinculada Companhia sejam imediatamente direcionados para a Conta Centralizadora, até que ocorra orientação expressa da Fiduciária em sentido diverso.

3.8.4. A Fiduciária será a única autorizada a transmitir instruções ou ordens ao Banco Administrador em relação às movimentações, ordens de bloqueio e de transferência de recursos da Conta Vinculada Companhia previstas nesta Cláusula 3.9 e seus subitens.

3.9. Restrições à Movimentação. A partir da presente data, a Fiduciante não poderá movimentar os recursos depositados na Conta Vinculada Companhia, sendo vedado fornecer quaisquer instruções diretamente ao Banco Administrador relativas à Conta Vinculada Companhia.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

3.9.1. Para fins do acima disposto, a Companhia e a Fiduciante declaram ter ciência de que a Conta Vinculada Companhia terá movimentação restrita, renunciando, expressamente, a qualquer direito de movimentar e/ou encerrar a referida conta, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária, a qual ficará submetida às regras e condições estabelecidas neste instrumento, na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato da Conta Vinculada Companhia.

3.9.2. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, eventuais recursos remanescentes na Conta Vinculada Companhia deverão ser transferidos à Conta da Companhia. Para tanto, a Fiduciária emitirá ordem ao Banco Administrador para que seja realizada a transferência de tais recursos para a conta corrente previamente indicada pela Companhia. A ordem de transferência aqui prevista deve ser dada pela Fiduciária em ato contínuo ao encerramento do Patrimônio Separado e, uma vez realizada a transferência aqui mencionada a Conta Vinculada Companhia será encerrada pela Fiduciante.

3.10. Guarda dos Documentos Comprobatórios. As Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como fiel depositária pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Direitos Creditórios.

3.10.1. A Fiduciante, neste ato, aceita a sua nomeação como fiel depositária dos respectivos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos respectivos Documentos Comprobatórios, e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos respectivos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados, assumindo responsabilidade por todos os prejuízos comprovados que venha a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

3.10.2. Não obstante o disposto na Cláusula 3.5., a Fiduciante fica obrigada a entregar à Fiduciária, (i) cópia dos Documentos Comprobatórios, nesta data; e (ii) originais dos Documentos Comprobatórios, no local indicado pela Fiduciária, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido ou em menor prazo, na hipótese de determinação legal ou judicial neste sentido.

3.11. Sigilo Bancário. Fica desde já estabelecido que, nos termos do artigo 1º, parágrafo terceiro, inciso V, da Lei Complementar 105, as providências adotadas pelo banco da Conta Vinculada Companhia e da Conta Centralizadora, previstas neste instrumento e, em especial as previstas nesta Cláusula Terceira, nunca serão consideradas violação ao sigilo bancário previsto em lei.

CLÁUSULA QUARTA
INADIMPLEMENTO

4.1. Inadimplemento. Sem prejuízo da aplicação dos Direitos Creditórios nos termos da Cláusula 3.5, verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Direitos Creditórios serão utilizados pela Fiduciária para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, na forma da Ordem de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de modo que as importâncias recebidas a título de pagamento dos Direitos Creditórios serão empregadas na quitação das Obrigações Garantidas.

4.1.1. Na hipótese prevista na Cláusula 4.1., a Fiduciária, enquanto companhia securitizadora nomeada no Termo de Securitização e gestora do Patrimônio Separado, em benefício dos Titulares dos CRI, e de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento terá o direito de utilizar a totalidade dos valores depositados na Conta Vinculada Companhia e na Conta Centralizadora para a liquidação das Obrigações

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Garantidas, bem como de negociar e ceder a terceiros, independentemente de qualquer leilão, hasta pública ou de procedimento judicial, os Direitos Creditórios, aplicando o produto obtido para liquidação das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 3.1.4 acima, podendo exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação:

(i) O direito de utilizar os valores depositados na Conta Vinculada Companhia e na Conta Centralizadora para pagamento das Obrigações Garantidas;

(ii) O direito de alienar a terceiros os Direitos Creditórios, seja por meio de execução judicial ou de alienação particular (venda amigável), a critério exclusivo dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral; e

(iii) No exercício dos direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste instrumento, e demais documentos correlatos, o direito de excutir as Garantias e a Fiança simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.2. Saldo Remanescente. Caso exista, após a realização da garantia constituída nos termos deste instrumento, saldo em aberto das Obrigações Garantidas, a Fiduciante permanecerá responsável pelo referido saldo até o integral pagamento de todas as Obrigações Garantidas.

4.3. Utilização Parcial. A eventual utilização parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções deste instrumento em nome da Fiduciária e em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que a Fiduciária poderá utilizá-la sucessivas vezes, a fim de garantir a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

4.4. Ordem de Excussão/Execução. Tendo em vista que a presente Garantia é firmada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária definir a ordem de excussão/execução das Garantias e Fiança constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto a esse respeito na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a execução da presente Garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária, para satisfação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUINTA
PROCURAÇÕES

5.1. Procuração outorgada pela Fiduciante. A Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia(m), neste ato, a Fiduciária como sua bastante procuradora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, para praticar atos relacionados ao objeto deste instrumento até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e, com relação à Fiduciária, desde que não haja sua destituição e/ou substituição, enquanto companhia securitizadora nomeada no Termo de Securitização, outorgando-lhe poderes para, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar este instrumento, com poderes para: (i) praticar atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional e eventuais sucessores) que sejam necessários à preservação da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios constituída em favor da Fiduciária, sob este instrumento, inclusive poderes para registrar este instrumento e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos acordado entre as Partes no Cartório de Registro de Títulos e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

Documentos competente, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Fiduciante; (ii) verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Creditórios e os valores depositados na Conta Vinculada Companhia e/ou na Conta Centralizadora (no todo ou em parte); (iii) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional) para possibilitar o recebimento dos Direitos Creditórios, ou, verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação do direito a tais valores a terceiros, nesta última hipótese; e (iv) receber os valores referentes aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como pra qualquer outra destinação prevista neste instrumento e na Escritura de Emissão de Debêntures. Para os fins aqui dispostos, a Fiduciante firmará e entregará à Fiduciária procuração nesta data, mediante instrumento de mandato, a qual será válida e eficaz até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos moldes do "**Anexo – Modelo de Procuração**", bem como se obriga a renová-la em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

CLÁUSULA SEXTA
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. Declarações e Garantias da Fiduciante. Cada Fiduciante declara e garante que:

(i) É sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) Não tem conhecimento a respeito da existência de reclamações, reivindicações, ações, processos, procedimentos ou quaisquer outras demandas judiciais, administrativas ou arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, com citação válida, contra si, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios ou, a presente CF;

(iii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) Está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste instrumento, bem como à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes e à consumação das operações nele estabelecidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, constituindo obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes nos termos deste instrumento;

(vi) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente a data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro (à exceção dos registros aplicáveis nos termos da Cláusula Nona) ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

cumprimento deste instrumento;

(vii) Cumpre rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

(viii) A celebração deste instrumento, o cumprimento das obrigações dele decorrentes e a observância aos seus termos e condições não acarreta ou acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial, (a) de qualquer termo ou condição previstos em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licenças, concessões, autorizações, empréstimos ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza dos quais sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou resultar na criação ou imposição de qualquer ônus aos Direitos Creditórios relacionados aos referidos instrumentos (com exceção do ônus criado nos termos deste instrumento), (b) de seus atos constitutivos, (c) de qualquer norma legal ou regulamentar ou quaisquer de seus bens e direitos estejam sujeitos, ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa de autoridade competente que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e direitos;

(ix) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(x) Não há, no melhor de seu conhecimento, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, com citação valida à fiduciante, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a garantia objeto deste instrumento;

(xi) Tomou todas as medidas necessárias para constituir, autorizar e validar a celebração e o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento;

(xii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xiii) Está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xiv) A procuração por ela outorgada nos termos deste instrumento é válida e exequível de acordo com seus termos e confere à Fiduciária os poderes nela expresso;

(xv) Não há, até a presente data, restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas às Unidades, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios, ou, ainda,

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

qualquer das Garantias;

(xvi) Não há, até a presente data, processo de desapropriação relacionado às Unidades ou à área adjacente, e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado às Unidades;

(xvii) Não há decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de ato lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicável, pela Fiduciante, seus administradores, empregados e representantes, bem como não consta do Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xviii) Na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas às Unidades, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xix) As Unidades não estão localizadas em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

(xx) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Direitos Creditórios; e

(xxi) A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101.

6.2. Declarações sobre os Direitos Creditórios. A Fiduciante declara, em relação aos Direitos Creditórios cujos contratos tenham sido celebrados na presente data, que:

(i) Não se encontra impedida de outorgar a presente Garantia, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Direitos Creditórios, nos termos do(s) Contrato(s) Pró-Soluto;

(ii) O(s) Contrato(s) Pró-Soluto consubstanciam-se em relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

(iii) os Direitos Creditórios encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar o presente instrumento ou de outorgar a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios;

(iv) Não há quaisquer ações ou processos em curso junto a qualquer juízo, tribunal, entidade

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

governamental, órgão ou árbitro que possam afetar a legalidade, validade, exequibilidade do presente instrumento ou a capacidade da Fiduciante de cumprir as obrigações assumidas consoante este instrumento;

(v) Não há quaisquer procedimentos administrativos ou arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, com citação valida à fiduciante até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, qualquer um dos Documentos da Operação;

(vi) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Direitos Creditórios;

(vii) É a única e legítima titular dos Direitos Creditórios;

(viii) Cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão; e

(ix) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, em especial aqueles estabelecidos na cláusula oitava da Escritura de Emissão de Debêntures referentes à venda das Unidades, bem como a gestão, cobrança e utilização dos Direitos Creditórios.

6.3. A Fiduciante se compromete a indenizar e manter indene a Fiduciária, conforme aplicável, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) direta e comprovadamente incorridos pela Fiduciária em razão da falsidade, inconsistência, incorreção, imprecisão, inatualidade e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula Sexta.

6.4. No caso de as Partes firmarem aditamento a este instrumento, as declarações e garantias aqui prestadas deverão também ser prestadas no respectivo aditamento, devendo ser verdadeiras, consistentes, corretas, precisas, atuais e suficientes na data de assinatura do respectivo aditamento.

CLÁUSULA SÉTIMA
OBRIGAÇÕES DE FAZER

7.1. Obrigações de Fazer da Fiduciante. Sem prejuízo das demais obrigações da Fiduciante nos termos deste instrumento, a Fiduciante concorda que, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

(i) De tempos em tempos, às suas expensas, celebrará ou fará com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Fiduciária para o aperfeiçoamento, manutenção, ou proteção da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou para permitir sua realização, assegurar a legalidade, validade, exequibilidade e força probatória do presente instrumento;

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(ii) Manterá a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros ônus que possam vir a existir sobre os Direitos Creditórios;

(iii) Sem prejuízo do disposto acima, informará a Fiduciária prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste instrumento;

(iv) Praticará todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente instrumento, inclusive eventuais notificações, registros ou averbações;

(v) Praticará todos os atos e medidas necessárias para assegurar a ciência dos Adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil;

(vi) Comunicará à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a higidez da garantia ora prestada;

(vii) Não alienará, cederá, transferirá, venderá ou gravará com ônus de qualquer natureza os Direitos Creditórios, e nem realizará qualquer tipo de alteração ou renegociação dos termos e condições dos Direitos Creditórios durante a vigência deste instrumento, exceto se previamente autorizado nos Documentos da Operação;

(viii) Realizará todos os atos e assinará todos os documentos necessários a manutenção dos Direitos Creditórios;

(ix) Notificará os Adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento;

(x) Contabilizará a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em sua escrituração contábil conforme regra aplicável;

(xi) Manterá a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros ônus que possam vir a existir sobre a Conta Vinculada Companhia e/ou sobre os Direitos Creditórios; e

(xii) Manterá a Conta Vinculada Companhia aberta perante o Banco Administrador durante o prazo de vigência deste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA
TRIBUTOS E DESPESAS

8.1. Tributos. Correrão por conta da Fiduciante todos os Tributos, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste instrumento. A Fiduciante será responsável, ainda, por todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente instrumento.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

8.1.1. A Fiduciante deverá apresentar os comprovantes de pagamento dos Tributos à Fiduciária, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação por escrito neste sentido enviada pela Fiduciária.

8.2. Despesas. Toda e qualquer despesa que por qualquer motivo venha a ser incorrida pela Fiduciária às expensas do Patrimônio Separado, na preparação, celebração ou registro do presente instrumento deverá ser paga pela Fiduciante, que se obriga a reembolsá-la tão logo lhe seja exigida, inclusive e especialmente (i) o registro do presente instrumento ou de qualquer aditamento ao presente instrumento perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos nos termos da Cláusula Nona; (ii) aquelas relativas à manutenção ou movimentação da Conta Vinculada Companhia e da Conta Centralizadora, assim como todos e quaisquer tributos, impostos, taxas, tarifas e contribuições de qualquer natureza incidentes sobre referidas contas bancárias.

CLÁUSULA NONA
REGISTRO

9.1. Protocolo. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes, pela Fiduciante e às suas expensas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura.

9.1.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 9.1 mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do respectivo comprovante de protocolo, em até [10/15] ([dez/quinze]) Dias Úteis contados do protocolo.

9.2. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Fiduciante, pela Fiduciante e às suas expensas, em até 25 (vinte e cinco) Dias Úteis contados da data de celebração, prorrogáveis, uma única vez, por igual período para atendimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos da Cláusula 9.2.2.

9.2.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 9.2. mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do respectivo instrumento registrado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do registro.

9.2.2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o respectivo prazo estabelecido na Cláusula 9.2. poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, estar cumprindo, de forma diligente e tempestiva, as exigências comprovadamente formuladas.

9.3. Obrigação de Registro. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2., caso a Fiduciante, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido registro, poderá a Fiduciária, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Fiduciante.

CLÁUSULA DEZ
COMUNICAÇÕES

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

10.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações devem ser feitos por meio de correio eletrônico, com aviso de recebimento, ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra Parte.

[Fiduciante]
Sugoi S.A.
Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia
CEP 04551-065, São Paulo, SP
At.: Ronaldo Yoshio Akagui / Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto
Telefone: (11) 5904-6400
E-mail: ri@sugoisa.com.br

Opea Securitizadora S.A.
Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

10.1.1. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula Dez, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

10.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

10.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

10.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados acima deve ser comunicada, de imediato, a todas as demais Partes.

10.3.1. Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

CLÁUSULA ONZE
DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

11.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

11.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial dos Contratos de Garantia.

11.3.2. As Garantias e a Fiança serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

11.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

11.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

11.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

11.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

11.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(vii) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;

(viii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

(ix) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

(x) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;

(xi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e

(xii) Na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.

11.7.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Fiduciante se compromete a colaborar com a Fiduciária e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

11.7.4. As alterações acima descritas deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que forem implementadas, nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60.

11.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

11.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

11.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

11.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

11.12. Proteção de Dados. A Sugoi e o(s) Garantidor(es) declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei n º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, (i) consentem 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; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 10.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas; e (iv) obtiveram todos os consentimentos e autorizações necessárias para o tratamento e compartilhamento dos dados pessoais dos Adquirentes, em especial o seu compartilhamento com as partes envolvidas na Operação, para as finalidades de cadastro, cobrança, e demais relacionadas ao acompanhamento e adimplemento dos Direitos Creditórios.

11.13. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

11.14. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da MP 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

11.14.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

11.15. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

11.16. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(página(s) de assinaturas e anexo(s) a seguir)

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

PÁGINA DE ASSINATURAS

[campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE ADITAMENTO

SEÇÃO I – PARTES

*Pelo presente instrumento particular em que são partes (em conjunto, "**Partes**" e, individual e indistintamente, "**Parte**"):*

***[Fiduciante]**, sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [•], [Complemento], [Bairro], CEP [•], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Fiduciante ("**[•]**");*

***Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária ("**Opea**"); e*

***Sugoi S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Companhia, Devedora e Interveniente ("**Sugoi**").*

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

***(A)** Nos termos da cláusula 1.8. do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças ("**Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"), a Fiduciante se comprometeu(ram) a aditar o referido instrumento para refletir a inclusão dos Direitos Creditórios no "**Anexo – Lista de Direitos Creditórios**" do referido instrumento;*

***(B)** As Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para atualizar o "**Anexo – Lista de Direitos Creditórios**" do referido instrumento.*

*Resolvem as Partes celebrar o presente [=] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças ("**Aditamento**"), que será regido pelas Cláusulas e condições a seguir:*

SEÇÃO III – <u>CLÁUSULAS</u>

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente Aditamento tem por objetivo incluir os Direitos Creditórios no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, descritos no Anexo I a este Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - REGISTRO DO ADITAMENTO

2.1. A Fiduciante se obriga a registrar o presente Aditamento nos cartórios de registro de títulos e documentos da sede das Partes, conforme cláusula nona do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Fiduciante deverá protocolar e registrar o presente Aditamento nos prazos estipulados na cláusula nona do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e em seus anexos, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, passando, portanto, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios consolidado a viger na forma do Anexo Único ao presente instrumento.

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

3.1.1. As Partes, neste ato, ratificam integralmente as declarações prestadas no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, as quais permanecem válidas, verdadeiras, consistentes, corretas, precisas, atuais e suficientes.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. As Partes celebram este Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.2. Se qualquer disposição deste Aditamento for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais Cláusulas não afetará as demais disposições do presente Aditamento.

4.3. Salvo se de outra forma definidos neste Aditamento, os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados terão o mesmo significado a eles atribuído no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

4.4. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Aditamento.

4.5. As Partes ratificam a eleição do Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de seus aditamentos, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

4.6. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória 2.200-2, este instrumento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

4.6.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

[=] de [=] de 20[=].

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

LISTA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

Empreendimento	Unidade	Contrato(s) Pró-Soluto	Data de celebração	Nome do Adquirente	CPF/CNPJ	Valor da Venda (R$)	Saldo Devedor (R$)
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE PROCURAÇÃO

Aos [=] dias, do mês de [=], do ano de [=], nesta Capital do Estado de [=], compareceu ***[Fiduciante]****, sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [=], [Complemento], [Bairro], CEP [=], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [=],* neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos *("**Outorgante**"), pela forma solene do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a* ***Opea Securitizadora S.A.****, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Outorgada**"), sua bastante procuradora para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos respectivos atos constitutivos da Outorgante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças, datado de [=] de [=] de 20[=] (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o "**Contrato**"), com poderes para: (i) praticar atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional e eventuais sucessores) que sejam necessários à preservação da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária constituída em favor da Fiduciária, sob este instrumento, inclusive poderes para registrar este instrumento e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos acordado entre as Partes no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Fiduciante; (ii) verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Creditórios e os valores depositados na Conta Vinculada Companhia e/ou na Conta Centralizadora (no todo ou em parte); (iii) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional) para possibilitar o recebimento dos Direitos Creditórios, ou, verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação do direito a tais valores a terceiros, nesta última hipótese; e (iv) receber os valores referentes aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como pra qualquer outra destinação prevista no Contrato e na Escritura de Emissão de Debêntures. Os termos aqui não definidos têm o significado a eles atribuídos no Contrato. A presente procuração é outorgada como condição ao Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil e será irrevogável, válida e eficaz até a integral quitação das Obrigações Garantidas.*

DocuSign Envelope ID: 96173963-534F-4C25-8BF1-5735251203A3

ANEXO

MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO DE DIREITO CREDITÓRIO

***Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Fiduciária**"), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos direitos creditórios oriundos do [Identificação do Contrato Pró-Soluto Inadimplido] ("**Direitos Creditórios Inadimplidos**"), cedido fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [==] de [==] de 20[==] ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**") entre a Fiduciária, a [Fiduciante], sociedade com sede na [Rua/Avenida], n.º [==], [Complemento], [Bairro], CEP [==], [Cidade], [UF], inscrita no CNPJ sob o n.º [==] na qualidade de fiduciante ("**Fiduciante**") e a Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, autoriza por meio deste ato o cancelamento da cessão fiduciária constituída sobre os Direitos Creditórios Inadimplidos.*

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUGOI S.A.

Celebrado entre

Sugoi S.A.
na qualidade de Emissora

Opea Securitizadora S.A.
na qualidade de subscritora das Debêntures

Dahab Brasil S.A.
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.
Sugoi Residencial I SPE Ltda.
Sugoi Residencial V SPE Ltda.
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.
Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.
Residencial São Mateus SPE Ltda.
Residencial São José SPE Ltda.
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Ronaldo Yoshio Akagui
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto
na qualidade de intervenientes garantidores

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUGOI S.A.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo qualificadas ("**Partes**"):

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Debêntures e Garantidora AFP ("**Emissora**" ou "**Companhia**");

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de subscritora das Debêntures ("**Debenturista**" ou "**Securitizadora**");

Dahab Brasil S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.832.030/0001-35, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFP ("**Dahab**");

Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D1, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial Colina**");

Sugoi Residencial I SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, n.º 1710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514/0001-05, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial I**");

Sugoi Residencial V SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Cavalheiro Ângelo, n.º 37, Térreo, Centro, Franco da Rocha, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.809.123/0001-97, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial V**");

Sugoi Residencial VI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial VI**");

Sugoi Residencial IX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida da Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D14, Chácara Itaim, CEP 045336-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.729.219/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial IX**");

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

Sugoi Residencial XXII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXII**");

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, Conjunto 52, Sala D36, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.999.092/0001-78, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXVI**");

Residencial Monte Serrat SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Sala D16, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.075.045/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Monte Serrat**");

Residencial Guarapiranga SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, Sala D24, Vila Olímpia, CEP 04451-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.105.862/0001-38, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Guarapiranga**");

Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1.710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI e Garantidor CF ("**Residencial Sports Gardens da Amazônia**");

Residencial Parque do Carmo SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.451/0001-06, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Parque do Carmo**");

Residencial São Mateus SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.859.672/0001-52, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial São Mateus**");

Residencial São José SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Bernardino de Campos, n.º 1.856, Vila Maceno, CEP 15025-160, São José do Rio Preto, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.753.614/0001-09, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial São José**");

Residencial Bom Retiro SPE Ltda., sociedade com sede na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Rua Francisco do Braz Prado, s/n, Parque Bom Retiro, CEP 13.140-000, Paulínia, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.535/0001-31, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Bom Retiro**");

Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala E14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.544.889/0001-

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

33, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Varandas Jardim do Lago**");

Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Amoreiras, nº 3181, Jardim do Lago, CEP 13050-035, Campinas, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.039.535/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Varandas Jardim do Lago II**");

Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D15, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.381.073/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Vista Cantareira**");

Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D38, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.004.276/0001-13, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXVIII**");

Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D39, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.000.600/0001-25, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXIX**")

Ronaldo Yoshio Akagui, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 35.227.358-6 e inscrito no CPF sob o n.º 294.538.768-95, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Flavia Costa Akagui**, brasileira administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG n.º 42.620.819-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 326.859.518-90, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador ("**Ronaldo**"); e

Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 24.523.500-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 264.247.198 -57, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Patricia Sanchez Casariego Pazinatto**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 23.466.546-4 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 279.585.798-70, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º Andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador ("**Thiago**", e, quando denominado em conjunto com Ronaldo, simplesmente "**Fiadores**").

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.,* celebrado em 24 de maio de 2023 entre as Partes ("**Escritura de Emissão de**

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

Debêntures" ou "**Lastro**").

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Devedora emitiu as Debêntures, a serem subscritas pela Securitizadora;

(B) As Debêntures conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;

(C) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(D) A Devedora se obriga a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;

(E) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, e não foram integralizados até a presente data;

(F) As Partes desejam aditar o Lastro, nos termos da Cláusula 17.8, do referido instrumento, e tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e

(G) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.* ("**Aditamento**").

SEÇÃO
CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
OBJETO

1.1. As Partes desejam alterar o Anexo "Destinação de Recursos" do Lastro, para substituir a tabela referente ao "Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R$)" que passa a vigorar conforme abaixo e nos termos do Anexo A ao presente Aditamento.

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R$)	
01 a 12 de 2020	*R$ 80.385.187*
01 a 12 de 2021	*R$ 106.432.846*
01 a 12 de 2022	*R$ 82.871.411*
Total	***R$ 269.689.444***

1.2. Por fim, as Partes desejam alterar o Anexo "Despesas da Operação" do Lastro, para substituir as menções de "Banco Liquidante" por "Agente de Liquidação", bem como substituir a "Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes", que passa a vigorar nos termos do Anexo B ao presente Aditamento.

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

CLÁUSULA SEGUNDA
RATIFICAÇÃO

2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Lastro que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA
REGISTRO

3.1. Registro. O presente Aditamento será arquivado na Junta Comercial competente, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei 6.404, observada obrigação da Companhia em comprovar o referido registro à Securitizadora, e os prazos para tanto, conforme as regras estipuladas no Lastro.

3.1.1. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro, nas autoridades competentes, deste Aditamento serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.

CLÁUSULA QUARTA
ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

4.1. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto n.º 10.278, bem como da Medida Provisória 2.200-2, esta Escritura de Emissão e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

4.1.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

4.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

4.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 31 de maio de 2023.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(páginas de assinatura e anexos a seguir)

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A





Sugoi S.A.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Procurador
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Opea Securitizadora S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com





Dahab Brasil S.A.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Procurador
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Sugoi Residencial I SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A





Sugoi Residencial V SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui	Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95	CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br	E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Sugoi Residencial VI SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui	Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95	CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br	E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Sugoi Residencial IX SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui	Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95	CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br	E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui	Nome: Flavio Luis Candian
Cargo: Diretor Presidente	Cargo: Procurador
CPF n.º: 294.538.768.-95	CPF n.º: 065.298.468-16
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br	E-mail: flavio.candian@sugoisa.com.br

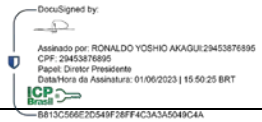




Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui	Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95	CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br	E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A





Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Residencial Monte Serrat SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Residencial Guarapiranga SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A





Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Residencial São Mateus SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Residencial São José SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Residencial Bom Retiro SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

Página de Assinaturas





Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br



Ronaldo Yoshio Akagui

CPF nº: 294.538.768-95
RG nº: 35.227.358-6
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br



Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto

CPF nº: 264.247.198 -57
RG nº: 24.523.500-0
E-mail: thiago.pazinatto@sugoisa.com.br



Flavia Costa Akagui

CPF nº: 326.859.518-90
RG nº: 42.620.819-5
E-mail: fakagui@gmail.com



Patricia Sanchez Casariego Pazinatto

CPF nº: 279.585.798-70
RG nº: 23.466.546-4
E-mail: patriciasanchezarq.dec@gmail.com

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

Testemunhas





Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
CPF n.º: 216.064.508-75
E-mail: eduardo.caires@opeacapital.com

Nome: Lita Santos Molina
CPF n.º: 145.763.327-24
E-mail: lita.molina@modal.com.br

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Companhia e/ou pelas Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo, exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Companhia por meio da emissão das Debêntures serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de das Despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) identificados na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**").

2. A Companhia declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Companhia.

3. A Companhia deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Companhia permanecerá obrigada a:

3.1. Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e

3.2. Prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização ("**Assembleia (CRI)**").

6. Os seguintes documentos serão utilizados para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: (i) no caso de aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), cópia dos termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição; (ii) no caso de reforma (obra) do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) cópia das

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

notas fiscais e comprovantes de pagamento, cópia do cronograma físico-financeiro e relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Companhia, bem como dos atos societários que demonstrem a manutenção das Sociedade(s) Destinatária(s) definidas no item 10 abaixo e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**").

7. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do relatório semestral no modelo e prazo constantes do item 16 abaixo ("**Relatório Semestral**") e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Companhia.

8. Caberá à Companhia a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Companhia, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

9. A Companhia será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures, nos termos deste instrumento.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Companhia, hipótese na qual os recursos captados pela Companhia serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Companhia declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Companhia, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Companhia.

11. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Companhia deverá enviar em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópias dos Documentos de Destinação e/ou demais documentos comprobatórios da utilização dos recursos oriundos da Operação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI.

12. O Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Companhia ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

13. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista neste instrumento.

14. A Companhia se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

15. A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Sociedade Destinatária	Matrícula	Cartório	Uso dos Recursos	Percentual do Valor Estimado de Recursos no Imóvel Destinatário	Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Destinatário Decorrentes de Outras Fontes de Recursos	Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários
MIRAI CAMPINAS JARDIM DO LAGO - CONDOMÍNIO 1	CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO II LTDA - 27.039.535/0001-22	206.898	3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS	EXECUÇÃO DE OBRAS	4,63%	N/A	NÃO
MIRAI CIDADE LÍDER - CONDOMÍNIO 1	SUGOI RESIDENCIAL IX SPE LTDA - 29.729.219.0001-08	188.199	16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	4,80%	N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 01	RESIDENCIAL PARQUE DO CARMO SPE LTDA - 24.083.451.0001-06	312.540	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	8,20%	N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 02		312.541				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 03		312.543				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 04		312.544				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 05		312.545				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO CARMO - CONDOMÍNIO 06		312.546				N/A	NÃO
MIRAI PARQUE DO		312.547				N/A	NÃO

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

CARMO - CONDOMÍNIO 07							
MIRAI UTINGA ("BALA JUQUINHA")	SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA	122.553	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ	EXECUÇÃO DE OBRAS	50,00%	N/A	NÃO
RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 1	RESIDENCIAL GUARAPIRANGA SPE LTDA - 24.083.451/0001-06	452.770	11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	AQUISIÇÃO DE TERRENOS	26,00%	N/A	NÃO
RESIDENCIAL GUARAPIRANGA - COND 2		376.659				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 07 - RESIDENCIAL ITARO AKAGUI	RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA - 23.859.672.0001-52	183.008	7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	EXECUÇÃO DE OBRAS	5,83%	N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 08 - RESIDENCIAL KAZUKO AKAGUI		183.009				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 09 - RESIDENCIAL YOSIO AKAGUI		183.010				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 10 - RESIDENCIAL HIROSHIMA		183.011				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 11 - RESIDENCIAL NAGASAKI		183.012				N/A	NÃO
VIDA & ALEGRIA - CONDOMÍNIO 12 - RESIDENCIAL SAKURA		183.013				N/A	NÃO
RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA - MÓDULO 2	SPORTS GARDENS AMAZÔNIA SPE LTDA - 24.183.679.0001-60	11.359	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIO BRANCO	EXECUÇÃO DE OBRAS	0,54%	N/A	NÃO

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R$)

1ºSemestre/23	2ºSemestre/23	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25
R$ 100.000.000,00	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (R$)	
01 a 12 de 2020	R$ 80.385.187
01 a 12 de 2021	R$ 106.432.846
01 a 12 de 2022	R$ 82.871.411
Total	**R$ 269.689.444**

16. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos a Companhia deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, Relatório Semestral no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

***Sugoi S.A.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Companhia**" ou "**Emissora**"), em cumprimento ao disposto no Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A. ("**Escritura de Emissão de Debêntures**" ou "**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, pela Companhia e/ou Sociedade(s) Destinatária(s), conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	*Proprietário*	*Matrícula / Cartório*	*Endereço*	*Status da Obra (%)*	*Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição e/ou reforma*	*Documento (termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência da referida aquisição/ N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros*	*Comprovante de pagamento*	*Percentual do recurso utilizado no semestre*	*Valor gasto no semestre*
[==]	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*
Total destinado no semestre									*[==] %*
Valor desembolsado									*R$ [==]*
Saldo a destinar									*R$ [==]*
Valor Total da Oferta									*R$ [==]*

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Companhia e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Companhia, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

[=]

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

Nome: [=]
CPF n.º: [=]

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

(Anexo B do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.)

ANEXO

DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1 – Valores das Despesas Iniciais (*flat*)					
Custos Flat	**Recorrência**	**Valor Líquido**	**Gross up**	**Valor Bruto**	**Recebedor**
Fee de Emissão e Estruturação	Flat	R$ 55.000,00	9,65%	R$ 60.874,38	Opea
Taxa de Administração	Flat	R$ 3.200,00	19,53%	R$ 3.976,64	Opea
Agente Fiduciário	Flat	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Agente Fiduciário Implantação	Flat	R$ 4.000,00	12,15%	R$ 4.553,22	OT
Instituição Custodiante CCI	Flat	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 26.000,00	0,00%	R$ 26.000,00	B3
Taxa de Registro da CCI	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Liquidação Financeira	Flat	R$ 214,90	0,00%	R$ 214,90	B3
Transação	Flat	R$ 1,00	0,00%	R$ 1,00	B3
Custodia CCI	Flat	R$ 1.100,00	0,00%	R$ 1.100,00	B3
ANBIMA - Registro Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	ANBIMA
ANBIMA - Registro Oferta Pública	Flat	R$ 14.915,00	0,00%	R$ 14.915,00	ANBIMA
Taxa CVM	Flat	R$ 30.000,00	0,00%	R$ 30.000,00	CVM
Total		**R$ 166.409,90**		**R$ 178.225,92**	

Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes					
Custos Recorrentes - Anualizados	**Recorrência**	**Valor Líquido**	**Gross up**	**Valor**	**Recebedor**
Taxa de Administração	Anual	R$ 38.400,00	19,53%	R$ 47.719,65	Opea
Servicer	Anual	R$ 180.000,00	9,65%	R$ 199.225,24	Axis
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	OT
Instituição Custodiante CCI	Anual	R$ 8.000,00	9,65%	R$ 8.854,45	Vórtx
Custodia CCI	Anual	R$ 13.200,00	0,00%	R$ 13.200,00	B3
Agente de Liquidação e Escriturador	Anual	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade do Patrimônio Separado	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	VACC
Total Anualizado		**R$ 265.240,00**		**R$ 297.354,74**	

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:

(i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

(ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário dos CRI, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à custódia das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iv) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(v) Remuneração inicial do Escriturador e do Agente de Liquidação dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vi) Todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto ao CRI;

(vii) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1, acima;

(viii) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Companhia, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(ii) Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou a realização de assembleias gerais, será devida pela Companhia à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais) corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior. A Companhia também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item pela Companhia ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora. A remuneração de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para a Reestruturação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação.

(iii) Remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas trimestrais de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada, cujo valor anual corresponde a R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; e pela verificação da Destinação Futura, será devido o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre de verificação, sendo a primeira remuneração devida em 15 de julho de 2023 e a segunda em 15 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos; as parcelas estipuladas na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de "abort fee". Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias e Fiança; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas". Os valores mencionados acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;

(iv) Remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(v) Remuneração do Banco Administrador, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;

(vi) Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia das CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;

(vii) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;

(viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Companhia e/ou ao(s) Garantidor(es), a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Vinculada Companhia, da Conta do Fundo de Juros, da Conta Integralização e/ou da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

(x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados a assembleias gerais de Titulares dos CRI;

(xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(xv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xvii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

registro de títulos e documentos, conforme ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão;

(xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Companhia. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão; e

(xxi) Reembolso: As Despesas Recorrentes efetivamente necessárias e que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora por meio de recursos do Patrimônio Separado, com a devida comprovação, deverão ser reembolsadas pela Companhia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação neste sentido, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a), contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), 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 dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Companhia. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Companhia:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos

DocuSign Envelope ID: 38A61B0B-A414-497F-84EE-F26EA466763A

Imobiliários e das Garantias e Fiança integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Companhia, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUGOI S.A.

Celebrado entre

Sugoi S.A.
na qualidade de Emissora

Opea Securitizadora S.A.
na qualidade de subscritora das Debêntures

Dahab Brasil S.A.
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.
Sugoi Residencial I SPE Ltda.
Sugoi Residencial V SPE Ltda.
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.
Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.
Residencial São Mateus SPE Ltda.
Residencial São José SPE Ltda.
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Ronaldo Yoshio Akagui
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto
na qualidade de intervenientes garantidores

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUGOI S.A.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo qualificadas ("**Partes**"):

Sugoi S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.584.310/0001-42, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Debêntures e Garantidora AFP ("**Emissora**" ou "**Companhia**");

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de subscritora das Debêntures ("**Debenturista**" ou "**Securitizadora**");

Dahab Brasil S.A., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.832.030/0001-35, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFP ("**Dahab**");

Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D1, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.108.305/0001-80, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial Colina**");

Sugoi Residencial I SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, n.º 1710, Sala 03, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.818.514/0001-05, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial I**");

Sugoi Residencial V SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Cavalheiro Ângelo, n.º 37, Térreo, Centro, Franco da Rocha, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.809.123/0001-97, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial V**");

Sugoi Residencial VI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D10, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.764.248/0001-48, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial VI**");

Sugoi Residencial IX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida da Nações Unidas, n.º 11.633, 8 andar, Sala D14, Chácara Itaim, CEP 045336-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.729.219/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial IX**");

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

Sugoi Residencial XXII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Conjunto 52, sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.639.993/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXII**");

Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, Conjunto 52, Sala D36, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.999.092/0001-78, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXVI**");

Residencial Monte Serrat SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, Sala D16, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.075.045/0001-03, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Monte Serrat**");

Residencial Guarapiranga SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, Sala D24, Vila Olímpia, CEP 04451-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.105.862/0001-38, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Guarapiranga**");

Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Antônio da Rocha Viana, nº 1.710, sala 02, Village Wild Maciel, CEP 69918-480, Rio Branco, AC, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.183.679/0001-60, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI e Garantidor CF ("**Residencial Sports Gardens da Amazônia**");

Residencial Parque do Carmo SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.451/0001-06, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Parque do Carmo**");

Residencial São Mateus SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.859.672/0001-52, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial São Mateus**");

Residencial São José SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Bernardino de Campos, n.º 1.856, Vila Maceno, CEP 15025-160, São José do Rio Preto, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.753.614/0001-09, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial São José**");

Residencial Bom Retiro SPE Ltda., sociedade com sede na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Rua Francisco do Braz Prado, s/n, Parque Bom Retiro, CEP 13.140-000, Paulínia, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 24.083.535/0001-31, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Residencial Bom Retiro**");

Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala E14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.544.889/0001-

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

33, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Varandas Jardim do Lago**");

Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida das Amoreiras, nº 3181, Jardim do Lago, CEP 13050-035, Campinas, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.039.535/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Varandas Jardim do Lago II**");

Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D15, Chácara Itaim, CEP 04533-085, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.381.073/0001-07, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor CF ("**Vista Cantareira**");

Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D38, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.004.276/0001-13, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXVIII**");

Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, conjunto 52, sala D39, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.000.600/0001-25, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Garantidor AFI ("**Residencial XXIX**")

Ronaldo Yoshio Akagui, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 35.227.358-6 e inscrito no CPF sob o n.º 294.538.768-95, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Flavia Costa Akagui**, brasileira administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG n.º 42.620.819-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 326.859.518-90, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador ("**Ronaldo**"); e

Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 24.523.500-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 264.247.198 -57, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Patricia Sanchez Casariego Pazinatto**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 23.466.546-4 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 279.585.798-70, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º Andar, conjunto 52, sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na qualidade de Garantidor e Fiador ("**Thiago**", e, quando denominado em conjunto com Ronaldo, simplesmente "**Fiadores**").

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.,* celebrado em 24 de maio de 2023 entre as Partes, conforme posteriormente alterado

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

("**Escritura de Emissão de Debêntures**" ou "**Lastro**").

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Devedora emitiu as Debêntures, a serem subscritas pela Securitizadora;

(B) As Debêntures conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;

(C) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(D) A Devedora se obriga a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;

(E) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, e não foram integralizados até a presente data;

(F) Foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, para definir a quantidade de Debêntures alocada em cada Série, no Sistema de Vasos Comunicantes ("**Procedimento de Bookbuilding**");

(G) Conforme definido no Procedimento de Bookbuilding, serão emitidos 100.000 (cem mil) Debêntures, sendo 69.849 (sessenta e nove mil e oitocentos e quarenta e nove) Debêntures (Série 1) e 30.151 (trinta mil e cento e cinquenta e um) Debêntures (Série 2).

(H) As Partes desejam aditar o Lastro para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, nos termos da Cláusula 3.3, 4.6 e 4.6.1, do referido instrumento; e

(I) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.* ("**Aditamento**").

SEÇÃO
CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA
OBJETO

1.1. As Partes desejam alterar as Cláusulas 3.3 e 4.6 do Lastro, as quais passam a vigorar com as seguintes redações:

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

"3.3. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, sendo que o valor das Debêntures (Série 1) será de R$69.849.000,00 (sessenta e nove milhões e oitocentos e quarenta e nove mil reais), e o valor das Debêntures (Série 2) será de R$30.151.000,00 (trinta milhões e cento e cinquenta e um mil reais), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding de acordo com a demanda dos investidores dos CRI, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes.

(...)

4.6. Quantidade. Serão emitidas até 100.000 (cem mil) Debêntures, sendo 69.849 (sessenta e nove mil e oitocentos e quarenta e nove) Debêntures (Série 1) e 30.151 (trinta mil e cento e cinquenta e um) Debêntures (Série 2), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding de acordo com a demanda dos investidores dos CRI, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes."

CLÁUSULA SEGUNDA
RATIFICAÇÃO

2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Lastro que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA
REGISTRO

3.1. Registro. O presente Aditamento será arquivado na Junta Comercial competente, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei 6.404, observada obrigação da Companhia em comprovar o referido registro à Securitizadora, e os prazos para tanto, conforme as regras estipuladas no Lastro.

3.1.1. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro, nas autoridades competentes, deste Aditamento serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.

CLÁUSULA QUARTA
ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

4.1. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da Lei 13.874, do Decreto n.º 10.278, bem como da Medida Provisória 2.200-2, esta Escritura de Emissão e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Emissão, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

4.1.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

4.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

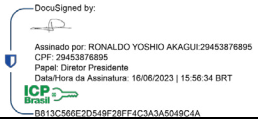
4.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento digitalmente, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 15 de junho de 2023.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(páginas de assinatura e anexos a seguir)

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58





Sugoi S.A.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Procurador
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Opea Securitizadora S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com





Dahab Brasil S.A.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Procurador
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Sugoi Residencial I SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:56:55 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:54:46 BRT
ICP Brasil

Sugoi Residencial V SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:57:04 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:54:49 BRT
ICP Brasil

Sugoi Residencial VI SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:57:09 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:54:53 BRT
ICP Brasil

Sugoi Residencial IX SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:57:15 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: FLAVIO LUIS CANDIAN:06529846816
CPF: 06529846816
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 16:09:24 BRT
ICP Brasil

Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor Presidente
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Flavio Luis Candian
Cargo: Procurador
CPF n.º: 065.298.468-16
E-mail: flavio.candian@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:57:19 BRT
ICP Brasil

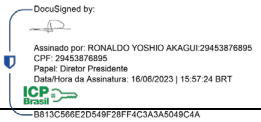
DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:54:57 BRT
ICP Brasil

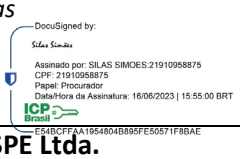
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

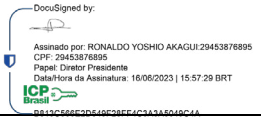




Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

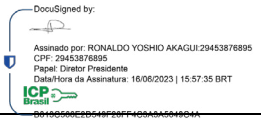




Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br



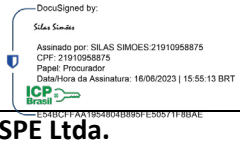


Residencial Monte Serrat SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

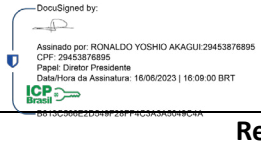




Residencial Guarapiranga SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br





Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 16:10:47 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:55:39 BRT
ICP Brasil

Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 16:09:05 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:55:21 BRT
ICP Brasil

Residencial São Mateus SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 16:09:10 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:55:25 BRT
ICP Brasil

Residencial São José SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 16:09:15 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:55:30 BRT
ICP Brasil

Residencial Bom Retiro SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 16:10:41 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:55:34 BRT
ICP Brasil

Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 16:10:52 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:55:44 BRT
ICP Brasil

Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 16:10:57 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: SILAS SIMOES:21910958875
CPF: 21910958875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 15:55:48 BRT
ICP Brasil

Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui
Cargo: Diretor
CPF n.º: 294.538.768.-95
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

Nome: Silas Simões
Cargo: Diretor
CPF n.º: 219.109.588-75
E-mail: silas.simoes@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
CPF: 29453876895
Papel: Diretor Presidente
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 16:11:02 BRT
ICP Brasil

Ronaldo Yoshio Akagui

CPF nº: 294.538.768-95
RG nº: 35.227.358-6
E-mail: ronaldo.akagui@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO:264247...
CPF: 26424719857
Papel: Signatário
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 19:50:19 BRT
ICP Brasil

Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto

CPF nº: 264.247.198 -57
RG nº: 24.523.500-0
E-mail: thiago.pazinatto@sugoisa.com.br

DocuSigned by:
Assinado por: FLAVIA COSTA AKAGUI:32685951890
CPF: 32685951890
Papel: Signatário
Data/Hora da Assinatura: 16/06/2023 | 16:12:48 BRT
ICP Brasil

Flavia Costa Akagui

CPF nº: 326.859.518-90
RG nº: 42.620.819-5
E-mail: fakagui@gmail.com

DocuSigned by:
Assinado por: PATRICIA SANCHEZ CASARIEGO PAZINATTO:279585...
CPF: 27958579870
Papel: Signatário
Hora de assinatura: 16/06/2023 | 19:51:59 BRT
ICP Brasil

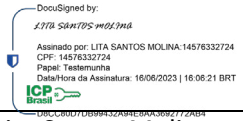
Patricia Sanchez Casariego Pazinatto

CPF nº: 279.585.798-70
RG nº: 23.466.546-4
E-mail: patriciasanchezarq.dec@gmail.com

DocuSign Envelope ID: 8A2F98FC-C9B6-4543-A88A-B28F100EAE58

Testemunhas





Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
CPF n.º: 216.064.508-75
E-mail: eduardo.caires@opeacapital.com

Nome: Lita Santos Molina
CPF n.º: 145.763.327-24
E-mail: lita.molina@modal.com.br

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8A2F98FCC9B64543A88AB28F100EAE58 Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Sugoi - Segundo Aditamento Escritura de Emissão de Debêntures (v. ...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 13 Assinaturas: 51 Remetente do envelope:

Certificar páginas: 4 Rubrica: 0 Paralegal

Assinatura guiada: Ativado Rua João Tibiriçá, 900, Apto. 27, Torre 4

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado São Paulo, BR-SP 05077000

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília paralegal@negraoferrari.com.br

Endereço IP: 131.255.38.95

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Paralegal Local: DocuSign

16/06/2023 13:52:38 paralegal@negraoferrari.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Antonio Alvaro Machado Torquato antonio.torquato@sugoisa.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Signature Applet CPF do signatário: 06242933861 Cargo do Signatário: Aprovador **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Concluído** Usando endereço IP: 187.11.121.118	Enviado: 16/06/2023 14:15:24 Visualizado: 16/06/2023 15:46:55 Assinado: 16/06/2023 15:47:12
Corilda da Santa Cruz Santos corilda.cruz@sugoisa.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Signature Applet CPF do signatário: 02223230512 Cargo do Signatário: Aprovadora **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Concluído** Usando endereço IP: 187.11.121.118	Enviado: 16/06/2023 14:15:25 Visualizado: 16/06/2023 14:16:16 Assinado: 16/06/2023 14:17:00
Eduardo Vargas Rêdes eduardo.redes@sugoisa.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Signature Applet CPF do signatário: 02837387746 Cargo do Signatário: Aprovador **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Concluído** Usando endereço IP: 187.11.121.118	Enviado: 16/06/2023 14:15:27 Visualizado: 16/06/2023 14:18:19 Assinado: 16/06/2023 14:18:32

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Eduardo de Mayo Valente Caires EDUARDO.CAIRES@OPEACAPITAL.COM Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 21606450875 Cargo do Signatário: Testemunha **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Eduardo de Mayo Valente Caires 5177DE98BB3249D... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 152.234.111.70	Enviado: 16/06/2023 15:47:27 Visualizado: 16/06/2023 15:49:46 Assinado: 16/06/2023 15:50:40
FLAVIA COSTA AKAGUI fakagui@gmail.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 32685951890 Cargo do Signatário: Signatário **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: A5F3FE17A5774C5... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 187.11.121.118	Enviado: 16/06/2023 15:47:28 Visualizado: 16/06/2023 15:56:58 Assinado: 16/06/2023 16:12:52
Flavio Luis Candian flavio.candian@sugoisa.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC ONLINE RFB v5 CPF do signatário: 06529846816 Cargo do Signatário: Procurador **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Flavio Luis Candian E0D437271BAC4CE... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.204.216.230	Enviado: 16/06/2023 15:47:26 Visualizado: 16/06/2023 16:08:52 Assinado: 16/06/2023 16:09:29
LITA SANTOS MOLINA lita.molina@modal.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 14576332724 Cargo do Signatário: Testemunha **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: LITA SANTOS MOLINA D8CC80D7DB99432... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 34.95.146.125	Enviado: 16/06/2023 15:47:30 Visualizado: 16/06/2023 16:05:45 Assinado: 16/06/2023 16:06:55
Marcelo Leitão da Silveira marcelo.leitao@opeacapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 02159095770 Cargo do Signatário: Diretor **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Marcelo Leitão da Silveira FCEC9769ED10485... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.141.131.222	Enviado: 16/06/2023 15:47:23 Visualizado: 16/06/2023 16:41:02 Assinado: 16/06/2023 16:41:47

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Patricia Sanches Casariego Pazinatto patriciasanchezarq.dec@gmail.com Sugoi Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 27958579870 Cargo do Signatário: Signatário **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Patricia Sanches Casariego Pazinatto A806032B8DA3463... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.90.201.44	Enviado: 16/06/2023 15:47:29 Visualizado: 16/06/2023 19:51:15 Assinado: 16/06/2023 19:52:10
RONALDO YOSHIO AKAGUI ronaldo.akagui@sugoisa.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 29453876895 Cargo do Signatário: Diretor Presidente **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: B813C566E2D549F... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 187.11.121.118	Enviado: 16/06/2023 15:47:22 Visualizado: 16/06/2023 15:54:18 Assinado: 16/06/2023 16:11:07
Silas Simões silas.simoes@sugoisa.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC ONLINE RFB v5 CPF do signatário: 21910958875 Cargo do Signatário: Procurador **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Silas Simões E54BCFFAA195480... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.11.121.118	Enviado: 16/06/2023 15:47:24 Visualizado: 16/06/2023 15:54:00 Assinado: 16/06/2023 15:55:52
Sofia Guerra Fernandes Moreira sofia.guerra@opeacapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 32868649866 Cargo do Signatário: Procuradora **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Sofia Guerra Fernandes Moreira 3C6F454F96BF44E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.120.75.225	Enviado: 16/06/2023 15:47:25 Visualizado: 16/06/2023 17:10:51 Assinado: 16/06/2023 17:11:44
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto thiago.pazinatto@sugoisa.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 26424719857 Cargo do Signatário: Signatário **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto 46AA895218284ED... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.90.201.44	Enviado: 16/06/2023 15:47:29 Visualizado: 16/06/2023 19:49:26 Assinado: 16/06/2023 19:50:24

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	16/06/2023 14:15:27
Entrega certificada	Segurança verificada	16/06/2023 19:49:26
Assinatura concluída	Segurança verificada	16/06/2023 19:50:24
Concluído	Segurança verificada	16/06/2023 19:52:14
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 8CCB70D0-93F3-4D5B-AE82-EEE48047C86F

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora de até 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários de sua 41ª (quadragésima primeira) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), em até 2 (duas) séries, observado que, nos termos do artigo 73, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Oferta**"), a quantidade de CRI poderá ser diminuída em razão da distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo correspondente a 70.000 (setenta mil) CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático perante a CVM, declara, para todos os fins e efeitos, que encontra-se com o registro de emissor de valores mobiliários devidamente atualizado perante a CVM.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430
E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160
E ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO,
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: CEE53B12-9A80-4667-B432-A2174978BA5C

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pelo **Banco Modal S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0002-43 ("**Coordenador Líder**"), nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Oferta**"), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que (i) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., celebrado na presente data ("**Termo de Securitização**"); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre a totalidade dos direitos creditórios e os demais bens e direitos vinculados à Emissão, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente Emissão; (iii) é responsável pela a veracidade, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 328.686.498-66
E-mail: sofia.guerra@opeacapital.com

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor
CPF n.º: 021.590.957-70
E-mail: marcelo.leitao@opeacapital.com

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
12 05 23

JUCESP PROTOCOLO
0.800.745/23-1

SUGOI S.A.

CNPJ 13.584.310/0001-42

NIRE 35.300.489.276

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 05 DE MAIO DE 2023

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 05 de maio de 2023, às 12:45 horas, na sede da Companhia, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet 222, 5º andar, conjunto 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia nos termos do Artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), tendo em vista a presença do acionista representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas.

3. **MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Ronaldo Yoshio Akagui, como Presidente da Mesa, e a Sra. Corilda da Santa Cruz Santos, como Secretária.

4. **ORDEM DO DIA:** considerando que a Companhia pretende realizar uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação**"), que envolverá, em suma: **(a)** a realização, pela Companhia, da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), nos termos do *Instrumento Particular de Escritura da 5º (quinta) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da SUGOI S.A.* ("**Escritura de Emissão**"); **(b)** a utilização integral e exclusiva dos recursos líquidos a serem obtidos por meio da Emissão para fins imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão; **(c)** a subscrição das Debêntures pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Hungria, n.º 1240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000 ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**", conforme aplicável); **(d)** a emissão, pela Securitizadora, de cédula de crédito imobiliário representativa da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão ("**Créditos Imobiliários**"), na forma do *Instrumento Particular de Escritura*

D4Sign 9218b1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("**Escritura de Emissão de CCI**"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a instituição custodiante; **(e)** a vinculação dos Créditos Imobiliários, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("**CRI**"), na forma do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* dos CRI da Opea Securitizadora S.A. ("**Termo de Securitização**"), a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário; **(f)** a destinação dos CRI a uma oferta pública de distribuição, nos termos das normas vigentes emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários; e **(g)** a constituição, pela Companhia e por seus garantidores, de determinadas garantias em favor da Securitizadora, a fim de assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia ("**Obrigações Garantidas**"), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem a Escritura de Emissão das Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, instrumentos de garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto ("**Documentos da Operação**"); deliberar sobre as seguintes matérias:

4.1. A realização da Emissão das Debêntures pela Companhia;

4.2. A realização da Operação pela Companhia;

4.3. A autorização à Diretoria e/ou procuradores da Companhia para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação aos itens acima; e

4.4. A ratificação dos atos praticados pela Diretoria e/ou procuradores da Companhia até a presente data para fins da Emissão das Debêntures e da realização da Operação.

5. **DELIBERAÇÕES:** após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições:

5.1. Aprovar a realização da Emissão das Debêntures pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da celebração da Escritura de Emissão:

(a) **Número da Emissão:** a Emissão constitui a 5ª (quinta) emissão privada de debêntures da Companhia;

(b) **Número de Séries:** a Emissão das Debêntures será realizada em 2 (duas) séries;

D4Sign 9218b1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
12/05/23

(c) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão é de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, sendo que o valor de cada série da Emissão será determinado segundo a alocação das Debêntures (Série 1) e das Debêntures (Série 2), no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*;

(d) **Distribuição Parcial:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Debêntures, observado o montante mínimo de 70.000 (setenta mil) Debêntures, equivalente a R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente à parcela objeto da garantia firme de colocação prestada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"). As Debêntures que não forem colocadas junto aos investidores no âmbito da Oferta serão canceladas pela Companhia, observados os demais termos e condições definidos na Escritura de Emissão;

(e) **Valor Nominal Unitário**: o valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, abaixo definida ("**Valor Nominal Unitário**");

(f) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas até 100.000 (cem mil) Debêntures, a serem alocadas proporcionalmente em cada Série da Emissão conforme a demanda dos investidores por qualquer uma das Séries dos CRI, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, conforme definições e termos da Escritura de Emissão;

(g) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para custeio de despesas de natureza imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão;

(h) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela definida na Escritura de Emissão ("**Data de Emissão**");

(i) **Prazo e Data de Vencimento:** as Debêntures (Série 1) terão prazo de 2.192 (dois mil cento e noventa e dois) dias contados da Data Emissão, e as Debêntures (Série 2) terão prazo de 2.192 (dois mil cento e noventa e dois) dias contados da Data Emissão, em ambos os casos vencendo na última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão;

D4Sign 9218e1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(j) Comprovação de Titularidade: para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos Artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações, e pelo respectivo Boletim de Subscrição (Debêntures);

(k) Registro para Colocação e Negociação: a colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, com a intermediação do Coordenador Líder, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada;

(l) Subscrição: as Debêntures serão subscritas pela Debenturista, mediante a formalização da Escritura de Emissão, inscrição da titularidade no livro próprio e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição de Debêntures;

(m) Conversibilidade, Tipo e Forma: as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados;

(n) Espécie: as Debêntures serão da espécie "quirografária", e serão automaticamente convoladas em espécie "com garantia real", observados os termos da Escritura de Emissão;

(o) Garantia Real: as Debêntures contarão com garantia real na forma de (a) alienação fiduciária de imóveis: (i) imóvel situado na Estrada Municipal Francisco Morato a Franco da Rocha, objeto da matrícula nº 2.439 do Registro de Imóveis de Francisco Morato/SP, de propriedade e a ser outorgada pelo **Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.**, (ii) imóvel situado no lote de terra rural desmembrando de área maior, na Estrada do Amapá, 2º Distrito de Rio Branco, objeto da matrícula nº 62.982 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, de propriedade e a ser outorgada pela **Sugoi Residencial I SPE Ltda.**, (iii) imóvel situado na Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP, objeto da matrícula nº 122.533 do 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP, de propriedade e a ser outorgada pela **Sugoi Residencial VI SPE Ltda.**, (iv) imóvel situado na Avenida dos Estados, s/n, na cidade de Santo André/SP, objeto da matrícula nº 122.532 do 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP, de propriedade e a ser outorgada pela **Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.**, (v) a) imóvel situado no lote de terra urbano nº 02, na Avenida das Flores, do Loteamento aberto

D4Sign 9218b1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Sports Gardens da Amazônia, Floresta Sul, Rio Branco/AC, objeto da matrícula nº 11.360 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC; b) imóvel situado no lote de terra urbano nº 03, na Avenida das Flores, do Loteamento aberto Sports Gardens da Amazônia, Floresta Sul, Rio Branco/AC, objeto da matrícula nº 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, de propriedade e a ser outorgada pelo **Residencial Sports Gardens da Amazônia SPE Ltda.**, (vi) imóvel situado na Fazenda São Pedro, perímetro urbano na cidade de São José do Rio Preto, objeto da matrícula nº 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, de propriedade e a ser outorgada pelo **Residencial São José SPE Ltda.**, (vii) imóvel situado no Lote 01 da Quadra "A-2", do loteamento denominado Parque Residencial Vila União, na cidade de Campinas, oriundo da subdivisão do remanescente do Lote 01 da mesma Quadra e referido Loteamento, objeto da matrícula nº 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP, de propriedade e a ser outorgada pela **Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.**, (viii) imóvel situado no Lote 01-A da Quadra "A-2", do loteamento denominado Parque Residencial Vila União, na cidade de Campinas, objeto da matrícula nº 230.017 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP, de propriedade e a ser outorgada pela **Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.**, (ix) imóvel situado na área remanescente A-1, localizada no Jardim do Alvinópolis, perímetro urbano da cidade de Atibaia, objeto da matrícula n 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP, de propriedade e a ser outorgada pela **Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.**, (b) alienação fiduciária de participações, das seguintes sociedades de propósito específico: (i) **Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.381.073/0001-07, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D15, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.228.058.413; (ii) **Condomínio Varandas Jardim Do Lago Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.544.889/0001-33, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala E14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.227.742.850; (iii) **Residencial São Mateus SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.859.672/0001-52, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.229.616.941, (iv) **Residencial Bom Retiro SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

D4Sign 9218b1ee-4b94-4c7c-e26d-881fc1c3eea9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

24.083.535/0001-31, com sede cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Rua Francisco do Braz Prado, s/n, Parque Bom Retiro, CEP 13140-000, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.229.662.641, (v) **Sugoi Residencial V SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.809.123/0001-97, com sede na cidade de Franco de Rocha, Estado de São Paulo, na Rua Cavalheiro Ângelo Sestini, n.º 37, Térreo, Centro, CEP 07850-310, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.235.097.429, (vi) **Sugoi Residencial IX SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.729.219/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.235.182.400, (vii) **Condomínio Varandas Jardim Do Lago II SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.039.535/0001-22, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida das Amoreiras, n.º 3181, Jardim do Lago, CEP 13050-035, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.230.394.841, (viii) **Residencial Sports Gardens Da Amazônia SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.183.679/0001-60, com sede na cidade de Rio Branco, Estado de Acre, na Avenida Antônio da Rocha Viana, n.º 1710, Sala 02, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Acre sob o NIRE 12.200.179.322, (ix) **Residencial Guarapiranga SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.105.862/0001-38, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º Andar, sala D24, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.235.478.872, (x) **Residencial Monte Serrat SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.075.045/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º Andar, sala D16, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.228.722000, e (c) cessão fiduciária de direitos creditórios, da totalidade da carteira de recebíveis presentes e futuros, a ser outorgado pela: (i) **Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.381.073/0001-07, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D15, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com

D4Sign 9218b1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.228.058.413; (ii) **Condomínio Varandas Jardim Do Lago Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.544.889/0001-33, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala E14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.227.742.850; (iii) **Residencial São Mateus SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.859.672/0001-52, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D4, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.229.616.941, (iv) **Residencial Bom Retiro SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.083.535/0001-31, com sede cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, na Rua Francisco do Braz Prado, s/n, Parque Bom Retiro, CEP 13140-000, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.229.662.641, (v) **Sugoi Residencial V SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.809.123/0001-97, com sede na cidade de Franco de Rocha, Estado de São Paulo, na Rua Cavalheiro Ângelo Sestini, n.º 37, Térreo, Centro, CEP 07850-310, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.235.097.429, (vi) **Sugoi Residencial IX SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.729.219/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, 8º andar, Sala D14, Chácara Itaim, CEP 04533-085, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.235.182.400, (vii) **Condomínio Varandas Jardim Do Lago II SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.039.535/0001-22, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida das Amoreiras, n.º 3181, Jardim do Lago, CEP 13050-035, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.230.394.841, (viii) **Residencial Sports Gardens Da Amazônia SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.183.679/0001-60, com sede na cidade de Rio Branco, Estado de Acre, na Avenida Antônio da Rocha Viana, n.º 1710, Sala 02, Bairro Village Wilde Maciel, CEP 69918-480, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Acre sob o NIRE 12.200.179.322, (ix) **Residencial Guarapiranga SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.105.862/0001-38, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida

D4Sign 9218b1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º Andar, sala D24, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.235.478.872, (x) **Residencial Monte Serrat SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.075.045/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco C, 5º Andar, sala D16, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.228.722000, nos termos da Escritura de Emissão;

(p) Outras Garantias: as Debêntures contarão com garantia fidejussória na forma da fiança, e com a constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Juros e do Fundo de Reserva, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão;

(q) Data de Integralização: qualquer data em que forem integralizadas, parcial ou totalmente, as Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão;

(r) Integralização: as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo Preço de Integralização, após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou sua dispensa pelos Titulares dos CRI), e será feita de forma parcial ou total, nas respectivas Datas de Integralização, observados os termos da Escritura de Emissão;

(s) Vencimento Antecipado: a Debenturista poderá considerar antecipadamente vencidas e exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes da Escritura de Emissão, sempre de forma não automática, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Escritura de Emissão, e desde que tenha decorrido eventual prazo de cura e correção; observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão;

(t) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 1) será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, nos termos e fórmula previstos na Escritura de Emissão;

(u) Remuneração: As Debêntures farão jus a uma Remuneração correspondente a: *(u.1)* Debêntures (Série 1): 11,00% (onze por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado

D4Sign 9218b1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

JUCESP
12 05 23

das Debêntures (Série 1), e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e *(u.2)* Debêntures (Série 2): 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 4,90% (quatro inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (Série 2) e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos, nos termos da Escritura de Emissão;

(v) Periodicidade de Pagamentos: a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, de acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão;

(w) Local de Pagamento: os pagamentos devidos pela Companhia e/ou pelos Fiadores em decorrência da Emissão das Debêntures serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão;

(x) Repactuação: não haverá repactuação programada das Debêntures;

(y) Amortização Programada: O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**" da Escritura de Emissão;

(z) Amortização Extraordinária: As Debêntures serão amortizadas de forma extraordinária observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, o pagamento de eventual amortização extraordinária das Debêntures deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora, e os recursos recebidos como produto de amortização extraordinária das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização extraordinária dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos da Escritura de Emissão;

(aa) Resgate Antecipado: Não será permitido o resgate antecipado parcial da Debêntures, as Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia, os recursos recebidos como produto de resgate das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos, As Debêntures serão obrigatoriamente resgatadas, nos termos da Escritura de Emissão, bem como na Data de Vencimento, e a Companhia terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Debêntures a qualquer momento a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da Data de

D4Sign 9218b1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

integralização dos CRI, sendo certo que o referido resgate antecipado será realizado, nos termos da Escritura de Emissão;

(bb) Demais Condições: todas as demais condições específicas da Emissão das Debêntures serão previstas na Escritura de Emissão.

5.2. Aprovar a realização da Operação pela Companhia, mediante a celebração dos Documentos da Operação Pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

5.3. Autorizar os Diretores e/ou procuradores da Companhia a celebrar todos e quaisquer documentos, inclusive eventuais aditamentos, bem como praticar todos e quaisquer atos, para a realização da Emissão das Debêntures e da Operação, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos da Operação, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores já constituídos, desde que lhes tenham sido atribuídos poderes suficientes nos respectivos instrumentos de mandato, ou nomear novos procuradores, conforme necessário, para a prática de atos relacionados à Operação; e

5.4. Ratificar todos os atos praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia até a presente data para fins de realização da Emissão das Debêntures e da Operação.

6. <u>ENCERRAMENTO</u>: nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a assembleia, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme o Artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes. **Mesa: Presidente** – Ronaldo Yoshio Akagu; **Secretária** – Corilda da Santa Cruz Santos. **Acionistas Presentes:** Ronaldo Yoshio Akagu e Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

São Paulo/SP, 05 de maio de 2023

Mesa:

Ronaldo Yoshio Akagui
Presidente

Corilda da Santa Cruz Santos
Secretária

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
177.457/23-5

JUCESP
01
12 MAI 2023
SEDE

JUCESP

Para conferir as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Acionistas:

_____

RONALDO YOSHIO AKAGUI

_____

THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO

(Última página da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Sugoi S.A. realizada em 05 de maio de 2023.)

D4Sign 9218b1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

2023 05 05 - SSA - AGE - 5º Emissão de Debêntures

Código do documento 9218b1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9

Assinaturas

CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS
Certificado Digital
jur5@sugoisa.com.br
Assinou

ANTONIO ALVARO MACHADO TORQUATO
antonio.torquato@sugoisa.com.br
Aprovou

EDUARDO VARGAS REDES
eduardo.redes@sugoisa.com.br
Aprovou

RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
Certificado Digital
rl3@sugoisa.com.br
Assinou

THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO:26424719857
Certificado Digital
thiago.pazinatto@sugoisa.com.br
Assinou

Eventos do documento

05 May 2023, 19:37:03
Documento 9218b1ee-4b94-4c7c-b26d-881fc1c3eea9 **criado** por BEATRIZ BERNARDINO AMARAL (7b9e633d-294d-4b45-bcde-ed3d896cbfe8). Email:jur6@sugoisa.com.br. - DATE_ATOM: 2023-05-05T19:37:03-03:00

05 May 2023, 19:38:30
Assinaturas **iniciadas** por BEATRIZ BERNARDINO AMARAL (7b9e633d-294d-4b45-bcde-ed3d896cbfe8). Email: jur6@sugoisa.com.br. - DATE_ATOM: 2023-05-05T19:38:30-03:00

05 May 2023, 19:43:47
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS **Assinou** Email: jur5@sugoisa.com.br. IP: 179.191.123.210 (mvx-179-191-123-210.mundivox.com porta: 23160). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS. - DATE_ATOM: 2023-05-05T19:43:47-03:00

05 May 2023, 20:05:58

ANTONIO ALVARO MACHADO TORQUATO **Aprovou** (734e9258-87a9-40ec-8f64-d6d65c2ea5d0) - Email: antonio.torquato@sugoisa.com.br - IP: 177.26.235.201 (ip-177-26-235-201.user.vivozap.com.br porta: 4976) - Geolocalização: -23.6750786 -46.670534 - Documento de identificação informado: 062.429.338-61 - DATE_ATOM: 2023-05-05T20:05:58-03:00

05 May 2023, 20:14:16
EDUARDO VARGAS REDES **Aprovou** (42c89b6a-73f2-4198-8234-a07f9fc73fc9) - Email: eduardo.redes@sugoisa.com.br - IP: 179.98.214.8 (179-98-214-8.dsl.telesp.net.br porta: 22798) - Documento de identificação informado: 028.373.877-46 - DATE_ATOM: 2023-05-05T20:14:16-03:00

05 May 2023, 20:28:55
CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS (50a1ee93-73c1-4e89-ae75-2883e8709591). Email: corilda.cruz@sugoisa.com.br. **ALTEROU** o signatário **thiago.pazinatto@sugoisa.com.br** para **rl3@sugoisa.com.br** - DATE_ATOM: 2023-05-05T20:28:55-03:00

05 May 2023, 20:29:26
CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS (50a1ee93-73c1-4e89-ae75-2883e8709591). Email: corilda.cruz@sugoisa.com.br. **ALTEROU** o signatário **rl3@sugoisa.com.br** para **thiago.pazinatto@sugoisa.com.br** - DATE_ATOM: 2023-05-05T20:29:26-03:00

05 May 2023, 20:47:13
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895 **Assinou** Email: rl3@sugoisa.com.br. IP: 177.94.87.71 (177-94-87-71.dsl.telesp.net.br porta: 1808). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895. - DATE_ATOM: 2023-05-05T20:47:13-03:00

05 May 2023, 21:56:03
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO:26424719857 **Assinou** Email: thiago.pazinatto@sugoisa.com.br. IP: 159.250.97.1 (d-159-250-97-1.fl.cpe.atlanticbb.net porta: 18480). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO:26424719857. - DATE_ATOM: 2023-05-05T21:56:03-03:00

Hash do documento original
(SHA256):bb4c027fa38a82b6e1463c8acd3c3a893a320da61028fc787530b33a7712b7fd
(SHA512):08fe6d2efb570ff2b96ef8fd49f375e7f2f4a7606bc4105c6633a547329aeb970daf0e01daa262c8973d315b47efb71d3f9f4d1db7a399cdc1b7f68cbca63bdc

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

JUCESP
05 04 2



JUCESP PROTOCOLO
0.609.687/23-2



SUGOI S.A.
CNPJ/ME 13.584.310/0001-42
NIRE 35.300.489.276
("**COMPANHIA**")

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 30 DE MARÇO DE 2023

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 30 dias do mês de março de 2023, às 14h00, na sede social da **COMPANHIA**, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222, 5º andar, conjunto 52, bloco C, bairro Vila Olímpia, CEP 04551-065.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação em razão da presença da totalidade dos membros do conselho de administração da Companhia ("**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**").

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO** e secretariados pela Sra. **CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS**.

4. **ORDEM DO DIA: (I)** Aprovar a contratação para Administração da **COMPANHIA** sobre a realização da 5ª (quinta) emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária com garantia real, fidejussória e fiduciária, em duas series, para colocação privada, da Companhia, nos termos do artigo 59 da Lei das S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), Até o valor total de R$ 100.000.000,00 (Cem milhões de Reais) para posterior vinculação, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 41ª emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22 **(II)** A autorização para a alienação de bens e direitos da Companhia, nos termos da Emissão; **(III)** A autorização para a celebração de todos os atos necessários para a Emissão, bem como os instrumentos necessários para efetivação das deliberações acima, incluindo seus eventuais aditamentos;

5. **DELIBERAÇÕES:** Dando início aos trabalhos, após discussão da matéria previstas na ordem do dia, e após a apresentação dos comentários do Legal Advisor contratado pela Sugoi SA para a operação supracitada e os comentários da Diretoria Executiva os membros do Conselho de Administração presentes deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, reservas ou restrições, **(I)** recomendar aos acionistas que procedam com a aprovação da emissão dos valores mobiliários, **(II)** autorizar a alienação dos bens e direitos da Companhia, nos termos da Emissão e **(III)** autorizar a celebração de todos os atos necessários para a Emissão, bem como os instrumentos necessários para efetivação das deliberações acima, incluindo seus eventuais aditamentos.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes mediante o uso de

D4Sign 5ea1eb41-101e-4698-a2e9-60a9331f2f94 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Certificados Digitais ICP-Brasil, nos termos do Art. 10, §1º, da MP nº 2.200-2/2001. Composição da Mesa: Sr. **THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO** – Presidente; e Sra. **CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS** – Secretária. Conselheiros Presentes: **THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO, RONALDO YOSHIO AKAGUI,** sendo que **RUBENS DECOUSSAU TILKIAN** representado por conforme art.17, parágrafo 2º.

São Paulo, 30 de março de 2023.

Composição da Mesa:

THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO
Presidente
Assinado com certificado digital ICP Brasil

CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS
Secretária
Assinado com certificado digital ICP Brasil

Membros do Conselho de Administração:

THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO
Assinado com certificado digital ICP Brasil

RONALDO YOSHIO AKAGUI
Assinado com certificado digital ICP Brasil

RUBENS DECOUSSAU TILKIAN
Assinado com certificado digital ICP Brasil

JUCESP
15
05 ABR 2023
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
135.263/23-2 [redacted]

JUCESP

D4Sign 5ea1eb41-101e-4698-a2e9-60a9331f2f94 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

2023 03 30 - SSA - RCA - 5ª Emissão CRI pdf

Código do documento 5ea1eb41-101e-4698-a2e9-60a9331f2f94

Assinaturas

CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS
Certificado Digital
jur5@sugoisa.com.br
Assinou como parte

ANTONIO ALVARO MACHADO TORQUATO
antonio.torquato@sugoisa.com.br
Aprovou

EDUARDO VARGAS REDES
eduardo.redes@sugoisa.com.br
Aprovou

THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO:26424719857
Certificado Digital
thiago.pazinatto@sugoisa.com.br
Assinou como parte

RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
Certificado Digital
rl3@sugoisa.com.br
Assinou como parte

RUBENS DECOUSSAU TILKIAN:27936298800
Certificado Digital
rubens.tilkian@dtlaw.com.br
Assinou como parte

Eventos do documento

30 Mar 2023, 18:32:44
Documento 5ea1eb41-101e-4698-a2e9-60a9331f2f94 **criado** por CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS (50a1ee93-73c1-4e89-ae75-2883e8709591). Email:corilda.cruz@sugoisa.com.br. - DATE_ATOM: 2023-03-30T18:32:44-03:00

30 Mar 2023, 18:38:40
Assinaturas **iniciadas** por CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS (50a1ee93-73c1-4e89-ae75-2883e8709591). Email: corilda.cruz@sugoisa.com.br. - DATE_ATOM: 2023-03-30T18:38:40-03:00

30 Mar 2023, 18:39:31
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS **Assinou como parte** Email: jur5@sugoisa.com.br. IP: 179.191.123.210 (mvx-179-191-123-210.mundivox.com porta: 53044).

Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS. - DATE_ATOM: 2023-03-30T18:39:31-03:00

30 Mar 2023, 18:45:29
ANTONIO ALVARO MACHADO TORQUATO **Aprovou** (734e9258-87a9-40ec-8f64-d6d65c2ea5d0) - Email: antonio.torquato@sugoisa.com.br - IP: 179.191.123.210 (mvx-179-191-123-210.mundivox.com porta: 54892) - Geolocalização: -23.6019112 -46.6949066 - Documento de identificação informado: 062.429.338-61 - DATE_ATOM: 2023-03-30T18:45:29-03:00

30 Mar 2023, 18:45:55
EDUARDO VARGAS REDES **Aprovou** (42c89b6a-73f2-4198-8234-a07f9fc73fc9) - Email: eduardo.redes@sugoisa.com.br - IP: 179.191.123.210 (mvx-179-191-123-210.mundivox.com porta: 9024) - Documento de identificação informado: 028.373.877-46 - DATE_ATOM: 2023-03-30T18:45:55-03:00

30 Mar 2023, 19:03:47
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO:26424719857 **Assinou como parte** Email: thiago.pazinatto@sugoisa.com.br. IP: 159.250.97.1 (d-159-250-97-1.fl.cpe.atlanticbb.net porta: 16244). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO:26424719857. - DATE_ATOM: 2023-03-30T19:03:47-03:00

31 Mar 2023, 08:26:38
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895 **Assinou como parte** Email: rl3@sugoisa.com.br. IP: 201.1.121.152 (201-1-121-152.dsl.telesp.net.br porta: 7276). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895. - DATE_ATOM: 2023-03-31T08:26:38-03:00

31 Mar 2023, 11:20:14
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RUBENS DECOUSSAU TILKIAN:27936298800 **Assinou como parte** Email: rubens.tilkian@dtlaw.com.br. IP: 177.92.92.122 (mvx-177-92-92-122.mundivox.com porta: 54788). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=RUBENS DECOUSSAU TILKIAN:27936298800. - DATE_ATOM: 2023-03-31T11:20:14-03:00

Hash do documento original
(SHA256):31ee0a189cbb166b1c086ccc855b67747d399a4644b0367ba52dbb36380360c9
(SHA512):13b1599722bbd0182133b4f387ca0b4d4f64a4a62c5835f4155c56ab60536b7d08c049c67d78f034f6356f62b4ab648586cf970f25faa20cb541ea3049b2a20e

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: E613F017-961E-47D5-858B-C3C49A41A229

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Banco Modal S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro Vl. Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.723.886/0002-43 ("**Coordenador Líder**"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, da 1ª e 2ª séries, da 41ª emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), da **Opea Securitizadora S.A**., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**"), realizada nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, declara, para todos os fins e efeitos, (i) ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 41ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. ("**Termo de Securitização**") que regula os CRI e a Emissão; e (b) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Securitizadora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de maio de 2023.





BANCO MODAL S.A.

Nome: Felipe Colin Soárez
Cargo: Procurador
CPF n.º: 686.026.343-15
E-mail: felipe.soarez@modal.com.br

Nome: Fabio Renato Fukuda
Cargo: Procurador
CPF n.º: 292.773.508-57
E-mail: fabio.fukuda@modal.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUGOI S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022

SUGOI S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Relatório da Administração – Exercício 2022

São Paulo, 30 de março de 2023 – É com satisfação que a SUGOI S/A apresenta ao mercado o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas preparadas de acordo com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas que são efetivas para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Como poderá ser observado, ressaltamos os resultados positivos apresentados, com crescimento de vendas, melhoria de margem bruta de nossos negócios em relação ao primeiro semestre, controle das despesas gerais e administrativas; que, em conjunto, ocasionaram uma significativa melhora de nossa margem EBITDA em relação ao primeiro semestre.

Continuamos com o desafio financeiro, de reperfilamento de dívidas, com o intuito de compatibilizar prazos e taxas, que em conjunto com nosso resultado operacional, será fundamental para alavancar o crescimento da SUGOI S/A para o nosso landbank de R$ 4 bilhões apresentados.

DESTAQUES

- As vendas brutas do ano totalizaram R$ 206,9 milhões;
- A receita liquida do ano totalizou R$ 164,7 milhões;
- A Companhia encerrou o exercício de 2022 com a Margem Bruta de 32%;
- O Lucro Líquido do exercício foi de R$ 3,2 milhões;
- O Landbank da Companhia alcançou um VGV potencial de R$ 4 bilhões.

Considerações Covid-19

A Companhia adotou as medidas de mitigação da transmissão de vírus em cada ponto de trabalho, quer seja nas obras, pontos de vendas e seu escritório central. As práticas adotadas foram higienização com maior frequência, auditoria diária dos controles, flexibilidade no horário de trabalho e adoção do *home office*, atendendo as orientações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e Vigilância Sanitária buscando preservar a saúde física e psicológicas de seus colaboradores, inclusive dispensando do trabalho todos aqueles com idade acima de 60 anos.

Nossas operações continuam nos canteiros de obra e acreditamos que neste sentido, não deverá haver interferências significativas na execução dos empreendimentos. Entretanto, eventuais restrições externas como o transporte público dos funcionários, fornecimento de insumos e matérias primas essenciais para a continuidade das obras, pode ter impacto expressivo, possibilidade esta que não há como ser considerada e mensurada neste momento.

Redirecionamos nossa força de vendas para atender o nosso cliente à distância, ampliando a divulgação online dos empreendimentos via aplicativos e redes sociais e mantemos contato diário da alta administração para acompanhamento do cenário e pronta tomada de decisão.

Diante de tantas incertezas e ajustes diários nas diretrizes governamentais, consideramos possíveis impactos em nossa operação, mas temos realizados pautas frequentes para tentar antecipar os problemas, de maneira a minimizá-los. Acreditamos também que o cenário futuro é de uma perspectiva de melhoria contínua e gradual, sem retrocessos de *lockdowns*, na medida que a população vem sendo vacinada.

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos e vendas contratadas

A Companhia realizou dois lançamentos no ano de 2022: o empreendimento Mirai Parque do Carmo – condomínio 5, em um total de 246 unidades com um VGV de R$ 47 milhões, e o empreendimento Vida & Alegria - condomínio 12, em um total de 192 unidades com um VGV de R$ 31 milhões.

As vendas brutas da Companhia totalizaram R$ 206,9 milhões no ano de 2022, uma redução em relação ao ano de 2021 onde a Companhia totalizou R$ 241 milhões de vendas brutas. Isso se deu devido menor quantidade de lançamentos pela Companhia.

Em 2022, a Companhia repassou junto ao agente financeiro um total de 946 unidades, correspondendo a um valor financiado total de R$ 148 milhões.

Previsão de Crescimento

A Companhia prevê um crescimento ao longo dos próximos anos usando o seu landbank contratado e em estudo gerando um VGV total aproximado de R$ 4 bilhões. Abaixo a Companhia apresenta o VGV projetado até 2030.



Inadimplência de clientes

A Companhia vem fazendo ações direcionadas a recuperação da carteira do pro soluto, apresentando uma melhora significativa no índice de inadimplência. Atualmente, a carteira de pro soluto com atrasos até 90 dias representa cerca de 85% da carteira total. Em relação ao primeiro semestre de 2022 houve uma melhora de 7 pontos percentuais.

Projetos concluídos e projetos em construção

A Companhia entregou no ano de 2022 o empreendimento Residencial Vida & Alegria, condomínio 4, 5 e 6, e Sports Gardens da Amazônia, condomínio 1 modulo 1, cujo total de unidades somadas é de 902 apartamentos correspondendo a um VGV total de R$ 150 milhões, um total de 648 unidades e um VGV de R$ 94 milhões. Atualmente, temos 14 canteiros de obras em execução, em um total de mais de 3 mil unidades.

Endividamento

Buscando adequação das taxas e prazos de financiamentos a Companhia iniciou o processo de restruturação do endividamento junto as instituições financeiras.

Banco de terrenos

Em dezembro de 2022, o banco de terrenos da Companhia representa um VGV estimado em R$ 4 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 8 anos.

Receita operacional

A receita operacional líquida do ano de 2022 totalizou R$ 164,7 milhões, uma redução de R$ 4,3 milhões (22%) se comparada com 211 milhões do exercício de 2021. Isso se deu devido redução de lançamentos pela Companhia e consequente menor quantidade de canteiros, além do estágio avançado das obras cujo reconhecimento da maior parte da receita ocorreu em anos anteriores.

Custos dos imóveis

No ano de 2022, o custo dos imóveis totalizou R$ 111 milhões, uma redução (67,4% ROL) se comparado aos R$ 144,5 milhões (68,5% ROL) de custos em 2021.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No ano de 2022, as despesas com comercialização, marketing e vendas totalizaram R$ 12,9 milhões (7,8% ROL), apresentando uma redução de R$ 5,6 milhões em relação ao mesmo período em 2021 onde tivemos um total de R$ 18,5 milhões (8,8% ROL). Estas despesas são compostas, majoritariamente, por: Apropriação de comissões e premiações de vendas realizadas, como também pagamentos de ITBI e emolumentos dos repasses dos clientes, cujas despesas são arcadas pelos empreendimentos no momento do repasse. Além de propaganda e publicidade dos produtos que estão em fase de lançamento. Estande de vendas e apartamento decorado. Marketing Institucional e patrocínios.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R$ 20 milhões (12% ROL) no ano 2022, uma redução se comparado a R$ 24 milhões (11,4% ROL) em relação ao mesmo período do ano de 2021. A redução de despesas administrativas faz parte de uma otimização de processos da Companhia.

EBITDA

No ano de 2022, o EBITDA ficou em R$ 20,8 milhões com a margem de 12,6%, um aumento da margem em 3,4 pontos percentuais se comparado com o ano de 2021 onde reportamos um EBITDA de R$ 19 milhões com a margem de 9,2%. Aumento esse que demonstra controle de OPEX com reduções de G&A, controle dos custos de obra, bem como a recuperação de vendas.

Lucro do exercício

No ano de 2022 reportamos um resultado positivo de R$ 3,2 milhões, uma redução se comparado com o ano de 2021, onde reportamos um resultado positivo de R$ 6,3 milhões, ainda sim, a Companhia apresentou uma recuperação em relação ao resultado reportado até primeiro semestre do ano de 2022, onde tivemos um resultado negativo de R$ -5,6 milhões. Esta recuperação se deu através da estratégia da Companhia em mitigar o resultado negativo, sendo um conjunto da recuperação de vendas, melhoria de custos, com aumento de margem bruta, bem como redução de G&A, com consequente melhoria da margem EBITDA.

Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Não foram propostos dividendos a pagar, nos termos do disposto no artigo 189 da lei 6.404/76.

Auditores Independentes

Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a BDO RCS Auditores Independentes S.S para prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras. Ainda de acordo com a instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

São Paulo, 30 de março de 2023.

Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri

Tel.: +55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdobrazil.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação – São Paulo, SP - Brasil
01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Sugoi S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **Sugoi S.A. ("Companhia")** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, 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.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022 e 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.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 (CFC), 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.

BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária	**Resposta da auditoria ao assunto**
Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.13, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion - "POC"*) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos. Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram: ▪ Avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; ▪ Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; ▪ Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos; ▪ Verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; e ▪ Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas. No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes com relação a essas transações, bem como na divulgação, que foram integralmente realizados pela Companhia. Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Continuidade operacional

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas utilizando-se do pressuposto da continuidade operacional, tendo como premissa o fato de que a Companhia e suas controladas estão em atividade e irão manter-se em operação. Essa premissa leva em consideração o pressuposto de que a diretoria não pretende liquidar a entidade ou interromper as operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista além dessas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas consideram os seguintes temas que poderiam ter reflexo significativo na continuidade da Companhia:

- Reestruturações na diretoria e na gerência dos principais departamentos, com o objetivo principal de reverter os resultados negativos e queda nas vendas das unidades em construção e concluídas;
- Conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 10 e 15, a Companhia possui saldos de empréstimos e financiamentos e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que totalizam R$ 85.341 mil na controladora e R$ 114.984 mil no consolidado. O passivo junto às instituições financeiras é uma das dívidas mais relevantes para a Companhia, e o sucesso ou não nas renegociações ou liquidações impactará significativamente no plano de ação estruturado pela Administração para a Companhia reverter sua situação operacional e financeira; e
- Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, a Companhia possui saldo de terrenos para incorporação que totaliza R$ 8.033 mil na controladora e R$ 254.330 mil no consolidado. Os terrenos estão classificados para lançamento e se espera que a Companhia possua geração de caixa suficiente para tal.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido a relevância dos eventos e seus potenciais impactos na continuidade operacional da Companhia.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Análise da avaliação financeira e operacional preparada pela Companhia quanto ao plano de retomada da captação de terrenos e reanálise de projetos;
- Reuniões periódicas com a Administração para entendimento dos futuros lançamentos em 12 meses e como os projetos seriam financiados;
- Reunião com a Administração para compreender como as dívidas estão sendo renegociadas e potenciais impactos na liquidez e solvência da Companhia;
- Leitura do novo contrato de Cédula de Crédito Bancário (CCB) firmado subsequentemente em 20 de março de 2023, de acordo com a Nota Explicativa nº 24 (b) e (c) que endereça a liquidação de parte da dívida financeira, validação dos registros e divulgações realizadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas;
- Obtenção junto às instituições financeiras de confirmação dos saldos em aberto (circularização); e
- Revisão dos laudos de avaliação dos terrenos e validação dos registros e divulgações realizadas nas demonstrações contábeis.

No decorrer de nossa auditoria, não identificamos ajustes com relação a essas transações, bem como na divulgação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Com base nas evidências obtidas, consideramos que o pressuposto de continuidade utilizado pela Companhia é adequado na preparação e divulgação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 detectam 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 contábeis.

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 contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 contábeis 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.

São Paulo, 30 de março de 2023.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Sugoi S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

ATIVO

		Controladora		Consolidado	
Ativo	**Notas**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	**3**	11.159	19.278	19.254	29.385
Contas a receber	**4**	-	-	41.537	44.021
Imóveis a comercializar	**5**	-	6.741	47.959	33.756
Créditos diversos	**6**	4.470	2.914	12.034	6.631
Impostos e contribuições a compensar		411	306	710	506
Despesas antecipadas		143	332	5.207	7.191
		16.183	**29.571**	**126.701**	**121.490**
Não circulante					
Contas a receber	**4**	-	-	35.700	25.465
Imóveis a comercializar	**5**	8.033	1.212	232.923	234.180
Créditos diversos	**6**	-	-	4.142	4.142
Partes relacionadas	**9**	84.078	69.383	7.105	15.852
Impostos e contribuições a compensar	**-**	-	22	-	22
		92.111	**70.617**	**279.870**	**279.661**
Investimentos	**7**	192.795	166.062	-	3.574
Imobilizado	**8**	340	278	1.422	1.442
Intangível	**8**	656	1.005	656	1.005
		285.902	**237.962**	**281.948**	**285.682**
Total do ativo		**302.085**	**267.533**	**408.649**	**407.172**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

Sugoi S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

PASSIVO

		Controladora		Consolidado	
Passivo	**Notas**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	**10**	14.550	11.697	33.479	30.434
Certificados de recebíveis Imobiliários	**15**	11.725	10.000	11.725	10.000
Fornecedores	**11**	541	815	17.529	29.569
Obrigações trabalhistas e tributárias	**12**	1.186	1.462	16.208	9.969
Contas a pagar	**13**	1.535	1.350	1.662	1.493
Adiantamentos de clientes e outros	**14**	-	5.998	9.036	22.314
Partes relacionadas	**9**	138.811	112.971	995	458
		168.348	**144.293**	**90.634**	**104.237**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	**10**	21.548	9.741	32.262	17.769
Certificados de recebíveis Imobiliários	**15**	37.518	49.167	37.518	49.167
Conta corrente com sociedade por conta de participação		1.405	1.405	1.405	1.405
Obrigações trabalhistas e tributárias	**12**	-	-	1.564	2.646
Contas a pagar	**13**	164	656	665	1.362
Adiantamentos de clientes e outros	**14**	4.592	-	175.022	165.559
Provisões	**16**	-	-	4.766	3.712
Provisões para perda em investimentos	**7**	17.371	12.751	3.833	3.745
		82.598	**73.720**	**257.035**	**245.365**
Total do passivo		**250.946**	**218.013**	**347.669**	**349.602**
Patrimônio líquido	**17**				
Capital social		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		49.939	48.134	49.938	48.134
Ajuste acumulado de conversão		-	186	-	186
		51.139	**49.520**	**51.138**	**49.520**
Participação dos não controladores		-	-	9.842	8.050
Total patrimônio líquido		**51.139**	**49.520**	**60.980**	**57.570**
Total do passivo e patrimônio líquido		**302.085**	**267.533**	**408.649**	**407.172**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

Sugoi S.A.

Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Receita líquida	**18**	-	-	164.723	211.276
Custos das vendas	**18**	-	-	(111.210)	(144.592)
Lucro bruto	**18**	**-**	**-**	**53.513**	**66.684**
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	**19**	(14.299)	(18.149)	(20.085)	(24.051)
Despesas com comercialização	**19**	-	(1.683)	(12.906)	(18.570)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(1.397)	729	(123)	(3.635)
Resultado de equivalência patrimonial	**7**	25.772	28.579	-	(1.205)
		10.076	**9.476**	**(33.114)**	**(47.461)**
Lucro antes do resultado financeiro		**10.076**	**9.476**	**20.399**	**19.223**
Despesas financeiras	**20**	(9.940)	(4.785)	(16.106)	(9.257)
Receitas financeiras	**20**	1.669	7	1.931	179
Resultado financeiro líquido		**(8.271)**	**(4.778)**	**(14.175)**	**(9.078)**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**1.805**	**4.698**	**6.224**	**10.145**
Imposto de renda e contribuição social - correntes	**12**	-	-	(3.073)	(3.573)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	**12**	-	-	-	(235)
Lucro líquido do exercício		**1.805**	**4.698**	**3.151**	**6.337**
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				1.805	4.698
Participação de não controladores				1.346	1.639
Lucro básico e diluído por ação	**17 c**	**1,805**	**4,698**		

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

Sugoi S.A.
Demonstrações do resultado abrangente do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Lucro líquido do exercício	1.805	4.698	3.151	6.337
Ajuste de conversão em controladas	-	186	-	186
(=) Resultado abrangente do exercício	**1.805**	**4.884**	**3.151**	**6.523**
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia			1.805	4.884
Participação de não controladores			1.346	1.639
	-	**-**	**3.151**	**6.523**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

Sugoi S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de Dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia						
	Capital social integralizado	**Reserva legal**	**Reservas de lucros**	**Ajuste acumulado de conversão**	**Total**	**Participação dos não controladores**	**Patrimônio líquido consolidado**
Saldo em 1º de janeiro de 2021	1.000	200	43.438	48	44.686	6.456	51.142
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(45)	(45)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	138	138	-	138
Lucro líquido do exercício	-	-	4.696	-	4.696	1.639	6.335
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	**1.000**	**200**	**48.134**	**186**	**49.520**	**8.050**	**57.570**
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	(186)	(186)		(186)
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	445	445
Lucro líquido do exercício	-	-	1.805	-	1.805	1.346	3.151
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	**1.000**	**200**	**49.939**	**-**	**51.139**	**9.841**	**60.980**
					-		-

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individuais e consolidadas.

Sugoi S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício	**18c**	1.805	4.698	3.151	6.337
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	**8**	47	44	62	234
Amortização		349	-	349	-
Provisões para garantia de obras e contingências	**16**	-	-	1.011	711
Impostos diferidos	**12**	-	-	-	235
Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	**10**	5.730	3.745	8.486	6.376
Encargos sobre CRI	**15**	10.057	7.922	10.057	7.922
Encargos sobre Debentures	**15**	-	123	-	123
Perdas de crédito estimadas (PCE)	**4**	-	-	223	-
Ajuste a valor presente (AVP)	**4**	-	-	2.423	1.953
Ajuste de conversão patrimonial		(187)	136	(187)	138
Resultado de equivalência patrimonial	**7**	(25.772)	(28.579)	-	1.205
		(7.971)	**(11.911)**	**25.575**	**25.234**
Variações nos ativos e passivos					
(Aumento)/redução contas de ativos					
Contas a receber	**4**	-	-	(10.397)	(30.079)
Imóveis a comercializar	**5**	(80)	(44)	(12.946)	(745)
Impostos e contribuições a compensar		(83)	(78)	(182)	(9)
Créditos diversos	**6**	(1.556)	(1.069)	(5.403)	261
Despesas com vendas a apropriar		189	124	1.984	704
Aumento/(redução) nas contas de passivos					
Obrigações trabalhistas e tributárias	**12**	(276)	593	5.740	8.394
Fornecedores	**11**	(274)	624	(12.040)	12.940
Contas a pagar	**13**	(307)	(2.027)	(485)	(3.544)
Adiantamento de clientes	**14**	(1.406)	(479)	(3.815)	(31.689)
		(11.764)	**(14.267)**	**(11.969)**	**(18.533)**
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(582)	(1.931)
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	**10 e 15**	(16.518)	(8.813)	(19.253)	(10.793)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais		**(28.282)**	**(23.080)**	**(31.804)**	**(31.257)**
Das atividades de investimentos					
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	**7**	3.659	(1.379)	4.107	(1.760)
No imobilizado	**8**	(109)	749	(42)	44
No intangível		-	(1.005)	-	(1.005)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos		**3.550**	**(1.635)**	**4.065**	**(2.721)**
Das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	**10**	22.201	44.055	40.173	72.756
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	**10 e 15**	(16.733)	(26.537)	(31.849)	(47.786)
Partes relacionadas	**9**	11.145	2.796	9.284	(5.637)
Dividendos pagos		-	-	-	(48)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos		**16.613**	**20.314**	**17.608**	**19.285**
Redução de caixa e equivalentes de caixa		**(8.119)**	**(4.401)**	**(10.131)**	**(14.693)**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		19.278	23.679	29.385	44.078
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		11.159	19.278	19.254	29.385
Redução de caixa e equivalentes de caixa		**(8.119)**	**(4.401)**	**(10.131)**	**(14.693)**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

Sugoi S.A.
Demonstrações do valor adicionado do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	168.052	216.297
Outras receitas	-	-	(123)	(3.635)
	-	**-**	**167.929**	**212.662**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(111.211)	(144.593)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(9.721)	(12.941)	(22.412)	(28.114)
Outros	(1.397)	729	-	-
	(11.118)	**(12.212)**	**(133.623)**	**(172.707)**
Valor adicionado bruto	**(11.118)**	**(12.212)**	**34.306**	**39.955**
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(47)	(44)	(62)	(234)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	**(11.165)**	**(12.256)**	**34.244**	**39.721**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	25.772	28.579	-	(1.205)
Receitas financeiras	1.669	7	1.932	180
	27.441	**28.586**	**1.932**	**(1.025)**
Valor adicionado total a distribuir	**16.276**	**16.330**	**36.176**	**38.696**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	3.890	5.952	3.890	6.188
Comissões sobre venda	-	-	5.591	7.190
Honorários de diretoria	6	85	6	85
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	6.402	8.829
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	9.940	4.785	16.106	9.257
Aluguéis	635	810	1.030	810
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	1.805	4.698	1.805	4.698
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	1.346	1.639
	16.276	**16.330**	**36.176**	**38.696**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

1 Contexto operacional

A Sugoi S.A. e suas controladas ("Companhia") têm como principal atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção para desenvolvimento dos projetos, como também parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.584.310/0001-42, tem como foco principal o segmento da primeira moradia. Adicionalmente a gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo benefício do mercado. A Companhia desenvolve projetos inteligentes que apostam em segurança, conforto, inovação e preços acessíveis.

A Companhia conta com uma gestão com mais de 40 anos de experiência no mercado imobiliário, network em diversas capitais brasileiras que possibilitam maior facilidade e capitação de oportunidades de negócios diferenciadas no mercado. A Companhia preza por uma governança corporativa e transparente nas relações com mercado, clientes e investidores, promovendo a fiscalização em cada etapa do projeto e monitorando o processo físico e financeiro da construção.

Os projetos da Companhia estão presentes nas cidades de São Paulo, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava, Sumaré, Santo André e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre, com aproximadamente 24.000 unidades em desenvolvimento, execução e entregues.

A Companhia desde o ano de 2013 é avaliada pela área de risco da Caixa Econômica Federal (GERIC), sendo que atualmente seu GERIC comporta a produção da totalidade do seu "pipeline" de projetos.

A Companhia possui certificações importantes, como a PBQPH nível A (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat) e ISO 9001, as quais a qualificam ainda mais em todo o ciclo do processo executivo de obra, além de atestar a eficácia no processo das atividades da Companhia, que contribuem para uma melhor gestão e controle de custos.

A Companhia obteve no dia 19 de julho de 2016 o registro CVM na Categoria A, com controle acionário privado. Este processo é muito importante para a Companhia, o qual reforça o compromisso de boas práticas e governança corporativa adotada pela Administração.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de forma consistente em relação ao ano anterior, salvo indicação em contrário.

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle de venda de unidades imobiliárias.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 29 de março de 2023.

2.2 Base de preparação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinação de negócios e determinados instrumentos financeiros, os quais são mensurados ao valor justo. A Companhia opera no Brasil e o Real (R$) é a moeda funcional e de apresentação.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto de continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de Reais (R$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma.

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, mais do que isso, necessita que haja um exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, ajustes de perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2.2.1 Demonstrações contábeis individuais

Nas demonstrações contábeis individuais, as controladas diretas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações das demonstrações individuais quanto nas demonstrações consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

As demonstrações contábeis das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

2.2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas:

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico – SPE) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

	Percentual de participação	
Controladas e controladas em conjunto diretas	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	100%	100%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	99%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%

	Percentual de participação	
Controladas e controladas em conjunto diretas	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	50%	50%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%

	Percentual de participação	
Controladas e controladas em conjunto diretas	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Development USA, LLC (i)	-	100%
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	95%	95%

	Percentual de participação	
Controladas e controladas em conjunto diretas	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXI Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Vila União SPE Ltda.	50%	50%
Residencial Atibaia SPE Ltda.	50%	50%
Residencial Bragança SPE Ltda.	50%	50%
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.	95%	95%
HTG Infraestrutura e Participações Ltda	33,33%	33,33%

(i) Conforme ata de reunião do Conselho de Administração realizada no dia 03 de março de 2022, a Sugoi concluiu a alienação da Sugoi Development USA LLC, uma subsidiária integral da Companhia, que tinha como objeto investimentos no mercado imobiliário americano. Com essa alienação, a Companhia encerra suas atividades deste investimento e concentra os esforços para desenvolvimento de projetos no mercado nacional.

(b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Prejuízos/Lucros acumulados".

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma sociedade de propósito específico (SPE) ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em sociedades de propósitos específicos (SPEs) são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

Os ganhos não realizados com as sociedades de propósitos específicos (SPEs) são eliminados na proporção de participação societária. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas em conjunto são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas contábeis da Companhia.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são demonstrados ao custo e incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

2.4 Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia avalia periodicamente o efeito do ajuste a valor presente nas informações trimestrais.

2.5 Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

Conforme a NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

• é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

• seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

• é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

• seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (Nota 3) classificados ao valor justo por meio do resultado, além de contas a receber (Nota 4), créditos diversos (Nota 6) e partes relacionadas (Nota 9), ambos classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por partes relacionadas (Nota 9), empréstimos e financiamentos (Nota 10), fornecedores (Nota 11), contas a pagar (Nota 13) e Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (Nota 15) os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Perda por redução ao valor recuperável (Impairment)

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

2.6 Contas a receber

As unidades são geralmente vendidas durante as fases de lançamento e construção de empreendimentos imobiliários. As contas a receber são constituídas com base no percentual de conclusão (PoC) da construção aplicado à receita das unidades vendidas, ajustado de acordo com os termos dos contratos de venda, assim determinando o valor da receita acumulada a ser reconhecido, sendo o mesmo deduzido das parcelas recebidas.

As contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Se o valor acumulado da receita apropriada, deduzida das parcelas recebidas, for inferior ao montante esperado a ser recebido do total da carteira de recebíveis em um ano ou menos, a receita apropriada é classificada como ativo circulante. Se não, a parcela que exceder é apresentada como ativo não circulante.

2.7 Imóveis para venda

A parcela registrada no estoque corresponde ao custo incorrido na fase atual da construção de unidades imobiliárias ainda não vendidas, que é inferior ao valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e das despesas estimadas com vendas.

O custo compreende terrenos, materiais, mão de obra (terceirizada) e outros custos relacionados com a construção.

A prática adotada para segregação entre circulante e não circulante da rubrica de imóveis a comercializar leva em consideração a previsão dos lançamentos de projetos. Projetos que têm a expectativa de lançamento inferior a um ano são considerados no circulante os demais no não circulante. Tal expectativa é revisada periodicamente pela administração da Companhia.

2.8 Imobilizado

O imobilizado é avaliado pelo custo de aquisição, combinado com a dedução da sua depreciação, que foi calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota Explicativa n° 8.

2.9 Redução ao valor recuperável (impairment) – ativos não financeiros

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de seus ativos imobilizados. Não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização, sendo assim, não foi necessário registrar perdas de impairment.

2.10 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações são classificadas como passivos circulantes se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

As contas a pagar são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.11 Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente legal ou construtiva, como resultado de eventos passados, (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e (iii) o valor pode ser estimado com segurança.

As estimativas e premissas que norteiam a determinação do valor a ser provisionado para cobrir gastos futuros durante o período de garantia da obra apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis para exercícios subsequentes. Dessa forma, as estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2.12 Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia poderá a cada exercício fiscal, optar por apurar seus impostos utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei 10.931/04 e Instrução Normativa nº 1.435/13, aplicável às Incorporações imobiliárias.

No Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12% nos projetos em construção e 32% na prestação de serviço, para IRPJ e CSLL sobre a receita bruta, respectivamente:

	Lucro real	Lucro presumido	RET
Base	Lucro	Receita bruta	Receita bruta
Imposto de renda	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)	1,26%
Contribuição social	9%	9%	0,66%
PIS	1,65%	0,65%	0,37%
COFINS	7,60%	3,00%	1,71%

As alíquotas incidentes sobre as receitas financeiras para fins de IRPJ e CSLL são as mesmas não cabendo presunção neste caso. Incide também à alíquota de 4,65% de PIS e COFINS.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência (Nota 2.13).

2.13 Reconhecimento de receitas, custos e despesas

(a) Processo para reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo NBC TG 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n° 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBCTG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com "financiamento na planta". Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) Pagamentos direto à incorporadora; (ii) Financiamento bancário; (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 20% a 25% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

A seguir resumo dos contratos celebrados na modalidade "financiamento na planta", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10% a 15% da Incorporadora e 85% a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual, é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos períodos “pro rata temporis”;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.7);

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença temporária de receita;

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.14 Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações contábeis.

2.15 Novos pronunciamentos emitidos

Para as seguintes normas ou alterações a Administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

a) Alteração na Norma IAS 8/CPC 23 - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 1° de janeiro de 2023;

b) Alteração na Norma IAS 12/CPC 32 - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 1° de janeiro de 2023;

c) Alteração na Norma IFRS 17/CPC 50 - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 1°de janeiro de 2023;

d) Alteração na Norma IFRS 16/CPC 06 - trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 1° de janeiro de 2024;

e) Alteração na Norma IAS 1/CPC 26:

a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 1° de janeiro de 2024.

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024;

b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 1° de janeiro de 2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

A Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.
demonstrações contábeis

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Caixa e Bancos	2.382	2.733	10.328	12.711
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	8.777	16.545	8.926	16.674
Total	**11.159**	**19.278**	**19.254**	**29.385**

Os CDBs são aplicações automáticas efetuada pelas instituições financeiras com liquidez imediata, sua remuneração média é de 98% do CDI.

Conforme determinado pelas normas contábeis vigentes a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
  - Taxa de juros estimada: 11% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Redução para 10% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Redução para 9% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao total do saldo de caixa da Companhia para o exercício.

		Controladora		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**11% a.a Provável**	**10% a.a Possível**	**9% a.a Remoto**
11.159	Efeito contábil (custo / despesa)	1.227	1.116	1.004

		Consolidado		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**11% a.a Provável**	**10% a.a Possível**	**9% a.a Remoto**
19.254	Efeito contábil (custo / despesa)	2.118	1.925	1.733

4 Contas a receber

	Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Receita de vendas apropriada	870.760	705.775
Ajuste a valor presente (AVP)	(5.534)	(3.111)
Perda de Crédito Estimada (PCE)	(2.876)	(2.653)
(-) Valor recebido	(787.216)	(631.403)
	75.134	**68.608**
Outras contas a receber	2.103	878
Circulante	41.537	44.021
Não Circulante	35.700	25.465

Para efeito do cálculo do AVP foi considerada uma taxa no exercício de 2022 de 5,26% (5,26% em 31 de dezembro de 2021).

a) Carteira líquida a receber

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	**31 de Dezembro de 2021**
Contas a receber de vendas apropriadas	870.760	705.775
Total recebimento	(787.216)	(631.403)
Receita de vendas a apropriar (*)	117.211	104.414
Total de contas a receber	200.755	178.786
Adiantamento de clientes	(536)	(7.057)
Total da carteira líquida a receber	**200.219**	**171.729**

(*) Sujeito aos efeitos do ajuste a valor presente de reconhecimento.

Conforme estabelecido nos contratos de venda, as contas a receber são garantidas por alienação fiduciária das correspondentes unidades imobiliárias. Adicionalmente, a entrega das chaves somente ocorre caso o cliente esteja adimplente com suas obrigações contratuais. Dessa forma, a administração considera insignificante o risco de crédito no período de construção. Apesar disso, a Companhia identificou créditos passíveis de PCE, os quais foram registrados contabilmente para acompanhamento e gestão desta carteira.

b) Movimentação do ajuste a valor presente (AVP)

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	**31 de Dezembro de 2021**
Saldo inicial	(3.111)	(1.135)
Adições	(3.787)	(2.072)
Reversões	1.364	96
Saldo final	**(5.534)**	**(3.111)**

c) Movimentação de perdas de crédito esperadas (PCE)

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	**31 de Dezembro de 2021**
Saldo inicial	(2.653)	-
Adições	(2.781)	(2.653)
Reversões	2.558	-
Saldo final	**(2.876)**	**(2.653)**

5 Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Terrenos para incorporação (i)	8.033	7.953	254.330	233.871
Imóveis em construção	-	-	19.071	31.577
Juros capitalizados	-	-	6.153	789
Imóveis concluídos	-	-	1.328	1.699
Total	**8.033**	**7.953**	**280.882**	**267.936**
Circulante	-	6.741	47.959	33.756
Não circulante	8.033	1.212	232.923	234.180

(i) Os saldos dos estoques no circulante correspondem a terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é inferior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela Administração.

a) Custo de unidade em estoques

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	**31 de Dezembro de 2021**
Custo total incorrido	607.602	505.405
Custo apropriado de unidades vendidas	(581.050)	(471.340)
Custo de unidades em estoque	26.552	34.065

6 Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Adiantamentos a fornecedores	2.188	2.025	10.142	5.741
Brasinco Incorporações Ltda. (i)	831	831	831	831
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.142	4.142
Brasinco Incorporações Ltda. (iii)	10.612	8.620	10.612	8.620
Outros	289	889	484	889
PCE	(9.450)	(9.450)	(10.035)	(9.450)
Total	**4.470**	**2.914**	**16.176**	**10.773**
Circulante	4.470	2.914	12.034	6.631
Não circulante	-	-	4.142	4.142

(i) A Companhia consta como avalista em um empréstimo obtido pela Brasinco Incorporações Ltda. Em virtude de tal compromisso, ocorreram pagamentos neste montante. Não há mais nenhum valor a pagar à instituição financeira, restando apenas o ressarcimento dos valores por parte da Brasinco Incorporações Ltda.

(ii) Refere-se a uma dívida de terceiros que foi sub-rogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada do respectivo devedor.

(iii) Refere-se a adiantamentos realizados para a futura aquisição da Companhia Brasinco.

a) Movimentação da PCE

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	**31 de Dezembro de 2021**
Saldo inicial	(9.450)	(9.450)
Adições	(1.848)	-
Reversões	1.263	-
Saldo final	**(10.035)**	**(9.450)**

7 Investimentos

	Controladora	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	175.423	153.311
Provisão para passivo a descoberto (b)	17.372	12.751
Investimentos (a)	192.795	166.062
Reclassificação para o passivo (b)	(17.372)	(12.751)
Total	**175.423**	**153.311**

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	**31 de Dezembro de 2021**	**Equivalência patrimonial**	**Adição (redução) de investimentos**	**31 de Dezembro de 2022**
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.174	(699)	-	5.475
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.281	424	-	12.705
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.550	(5)	-	1.545
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(23)	(1)	-	(24)
Residencial São Mateus SPE Ltda	66.576	14.189	-	80.765
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(413)	(50)	-	(463)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	39.858	879	-	40.738
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	(216)	(1)	-	(217)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(44)	(3)	-	(47)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(139)	(2)	-	(141)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	25.979	18.391	-	43.834
Residencial Idemori SPE Ltda	(548)	(11)	-	(559)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(86)	(1)	-	(87)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	9.625	(2.864)	-	6.761
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	-	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(35)	(1)	-	(36)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(2.567)	(7)	-	(2.574)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(1.251)	(2.750)	-	(4.001)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(35)	(2)	-	(37)
Residencial São Jose SPE Ltda	(1.667)	(529)	-	(2.196)
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	(27)	(1)	-	(28)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(22)	(1)	-	(23)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(13)	(6)	-	(19)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(10)	(1)	-	(11)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(5)	(65)	-	(70)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(554)	(522)	-	(1.075)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(195)	(103)	-	(298)

Controlada	31 de Dezembro de 2021	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	31 de Dezembro de 2022
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(5)	(1)	-	(6)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(502)	(310)	-	(812)
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	(19)	(7)	-	(26)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	(258)	(1)	-	(259)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	(26)	(1)	-	(27)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	(6)	(18)	-	(24)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	(37)	-	-	(37)
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	(19)	(103)	-	(122)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(21)	(2)	-	(23)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	(11)	(1)	-	(12)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	(214)	(1)	-	(215)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	(3)	(9)	-	(12)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(1)	(11)	-	(12)

Controlada	31 de Dezembro de 2021	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	31 de Dezembro de 2022
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(1)	-	-	(1)
Residencial Vila União SPE LTDA	(1)	(3)	194	190
Residencial Atibaia SPE Ltda	(1)	(5)	250	244
Residencial Bragança SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	(1)	(2)	-	(3)
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	(3.745)	(88)	-	(3.833)
Sugoi LLC	4.016	-	(4.016)	-
	153.311	**25.683**	**(3.572)**	**175.423**

8 Imobilizado

		Controladora		Consolidado	
Descrição	**Taxa de depreciação**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Instalações	10% a.a	44	43	44	43
Móveis e utensílios	10% a.a	124	124	124	124
Máquinas e equipamentos	20% a.a	220	210	308	402
Benfeitorias	20% a.a	31	31	31	31
Veículos	20% a.a	11	-	864	735
Imóveis	4% a.a	175	88	347	341
Direitos de uso	10% a.a	1.005	1.005	1.005	1.005
Total		**1.610**	**1.501**	**2.723**	**2.681**
Depreciação acumulada		(265)	(218)	(296)	(234)
Amortização acumulada		(349)	-	(349)	-
Total		**996**	**1.283**	**2.078**	**2.447**

(a) Movimentação do imobilizado

	Controladora				Consolidado			
Descrição	**31 de Dezembro de 2021**	**Adições**	**Baixas**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**Adições**	**Baixas**	**31 de Dezembro de 2022**
Instalações	43	1	-	44	43	1	-	44
Móveis e utensílios	124	-	-	124	124	-	-	124
Máquinas e equipamentos	210	10	-	220	295	13	-	308
Benfeitorias	31	-	-	31	31	-	-	31
Veículos	-	11	-	11	735	184	(55)	864
Imóveis	88	88	(1)	175	447	172	(272)	347
Direito de uso de imóvel	1.005	-	-	1.005	1.005	-	-	1.005
Total	**1.501**	**110**	**(1)**	**1.610**	**2.680**	**370**	**(328)**	**2.723**
Depreciação acumulada	(218)	-	(47)	(265)	(234)	-	(62)	(296)
Amortização acumulada	-	-	(349)	(349)	-	-	(349)	(349)
Total	**1.283**	**110**	**(397)**	**996**	**2.447**	**370**	**(739)**	**2.078**

9 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Ativo não circulante	84.078	69.383	7.105	15.852
Passivo circulante	(138.811)	(112.971)	(995)	(458)
Total	**(54.733)**	**(43.588)**	**6.110**	**15.394**

	Controladora		Consolidado	
Descrição (ativo)	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Haifa Investimentos e Participações Ltda	25	25	-	-
Dahab Brasil S.A	2.442	942	2.442	942
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	222	222
Dahab Participações Ltda	-	7	-	7
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	1.740	1.739
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.743	1.626	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	-	11.150
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	833	624	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	1.191	1.085	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	143	141	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	-	-	-	164
Residencial Idemori SPE Ltda	589	586	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	91	92	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	16.700	20.171	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	516	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	603	602	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.709	2.701	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	4.639	4.729	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	274	269	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	550	177	550	177
Residencial São José SPE Ltda.	5.624	4.086	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	811	569	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	2.962	391	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	797	729	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	561	560	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	5	2	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	74	73	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	647	777	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	23.148	17.150	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	3	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	811	810	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	5.533	3.486	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	745	722	16	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.579	2.526	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	28	27	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	25	25	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	128	121	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	39	39	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	364	18	364	18

	Controladora		Consolidado	
Descrição (ativo)	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	13	12	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	3.823	1.005	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	140	137	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	51	49	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	226	224	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	495	472	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA	-	65	175	-
Residencial Atibaia SPE Ltda	1	84	179	-
Residencial Bragança SPE Ltda	45	42	-	-
Sugoi Residencial XXVII Spe Ltda	418	-	-	-
Sugoi Residencial XXVIII Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXIX Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXX Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXXI Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXXII Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXXIII Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXXIV Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXXV Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXVI Spe Ltda	2	-	-	-

	Controladora		Consolidado	
Descrição (ativo)	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	419	419	419	419
Ronaldo Yoshio Akagui	446	446	446	446
Contrato de mútuo Ricardo Aflalo (Varandas 03)	-	-	373	373
Contrato de mútuo Fábio Benedicto Folco (Varandas 03)	-	-	179	179
Total	**84.078**	**69.383**	**7.105**	**15.852**

	Controladora		Consolidado	
Descrição (passivo)	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.645	11.514	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.410	6.402	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	244	378	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	19.387	5.965	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	57.923	57.353	-	-
Kibutz Administração e Participações Ltda	-	108	-	108
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	44.202	31.131	931	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	-	-	-	199
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	-	-	-	31
Residencial Bragança SPE Ltda	-	-	64	-
Montanha Vermelha Participações S.A.	-	120	-	120
Total	**138.811**	**112.971**	**995**	**458**
Circulante	138.811	112.971	995	458
Não circulante	-	-	-	-

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e coligadas em conjunto representam operações de conta corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido, pois futuramente serão reconhecidos como aumento de capital.

Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

10 Empréstimos e financiamentos

					Controladora		Consolidado	
Modalidade	**Instituição financeira**	**Garantias**	**Tipo**	**Taxa de juros e comissões**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
CCB	Caixa Econômica Federal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a	3.500	5.000	3.500	5.000
SFH	Caixa Econômica Federal	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	16.063	11.108
Finame	Santander	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	13.579	15.603
CCB	Banco Daycoval	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	663	1.158	663	1.158
CCB	Banco ABC	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	5.735	7.681	5.735	7.681
CCB	Banco Red Asset	AF Imóvel	Corporativo	Selic + 16,82% a.a.	20.843	-	20.843	-
CCB	Banco PINE	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	4.255	5.542	4.255	5.542
Cheque especial	Caixa Econômica Federal	Não há	Corporativa	8% a.m.	1.000	1.000	1.000	1.000
Cheque especial	Banco PINE	Não há	Corporativa	8% a.m.	102	28	102	82
Cheque especial	Banco Santander	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	-	1	-
Cheque especial	Banco ABC Brasil S.A.	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	1.029	-	1.029
					36.098	**21.438**	**65.741**	**48.203**
Circulante					14.550	11.697	33.479	30.434
Não circulante					21.548	9.741	32.262	17.769

Evolução do Endividamento:

							Controladora
Instituição	**Modalidade**	**31 de Dezembro de 2021**	**Captação**	**Apropriação de encargos**	**Pagamento de principal**	**Pagamento de juros**	**31 de Dezembro de 2022**
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	5.000	-	613	(1.667)	(446)	3.500
Banco Pine	CCB	5.542	-	1.140	(1.174)	(1.253)	4.255
Banco Daycoval S.A.	CCB	1.158	-	121	(371)	(245)	663
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	7.681	1.039	1.322	(3.010)	(1.297)	5.735
Banco Red Asset	CCB	-	20.743	2.536	(512)	(1.924)	20.843
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	17	-	-	(17)	1.000
Banco Itaú	Cheque especial	28	-	-	-	(28)	-
Banco Pine	Cheque especial	-	402	-	-	(300)	102
Banco ABC Brasil S.A.	Cheque especial	1.029	2	-	-	(1.030)	-
		21.438	22.203	5.732	(6.734)	(6.540)	36.098

							Consolidado
Instituição	Modalidade	31 de Dezembro de 2021	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31 de Dezembro de 2022
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	5.000	-	613	(1.667)	(446)	3.500
Banco Pine	CCB	5.542	-	1.140	(1.174)	(1.253)	4.255
Banco Daycoval S.A.	CCB	1.158	-	121	(371)	(245)	663
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	7.681	1.039	1.322	(3.010)	(1.297)	5.735
Banco Red Asset	CCB	-	20.743	2.534	(512)	(1.922)	20.843
Caixa Econômica Federal	SFH	11.108	17.970	582	(12.573)	(1.024)	16.063
Banco Santander	Finame	15.603	-	2.174	(2.543)	(1.655)	13.579
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	17	-	-	(17)	1.000
Banco Itaú	Cheque especial	82	-	-	-	(82)	-
Banco Pine	Cheque especial	-	402	-	-	(300)	102
Banco Santander	Cheque especial	-	2	-	-	(1)	1
Banco ABC Brasil S.A.	Cheque especial	1.029	1	-	-	(1.030)	-
		48.203	40.174	8.486	(21.850)	(9.272)	65.741

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
2022	-	11.697	-	30.434
2023	14.550	6.275	39.784	14.302
2024	9.792	3.466	14.201	3.467
2025	4.442	-	4.442	-
2026	4.442	-	4.442	-
2027	2.872	-	2.872	-
	36.098	**21.438**	**65.741**	**48.203**

Como garantia, os empréstimos contarão com garantia real de alienação fiduciária de imóveis de propriedade de controlada ou carteira de recebíveis. Já o contrato de financiamento a produção (SFH) tem como garantia a alienação fiduciária dos terrenos objeto do empreendimento financiado, assim como o financiamento (crédito associativo) dos clientes, os contratos de empréstimos não possuem covenants vinculados.

Conforme determinado pelas normas contábeis vigentes a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
  - Taxa de juros estimada: 9% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Aumento para 10% ao ano.

- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Aumento para 11% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao total do saldo devedor das dívidas em andamento.

		Controladora		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**11% a.a Provável**	**10% a.a Possível**	**9% a.a Remoto**
36.098	Efeito contábil (custo / despesa)	3.971	3.610	3.249

		Consolidado		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**11% a.a Provável**	**10% a.a Possível**	**9% a.a Remoto**
65.741	Efeito contábil (custo / despesa)	7.232	6.574	5.917

11 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
Vencimentos	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Vencidos	80	647	626	16.333
A vencer até 30 dias	277	167	10.692	9.930
A vencer entre 31 e 60 dias	56	1	1.297	1.342
A vencer entre 61 e 90 dias	128	-	273	181
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	36	21
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	7	1.120
A vencer após 180 dias	-	-	4.598	642
A vencer total	461	168	16.903	13.236
Total	**541**	**815**	**17.529**	**29.569**

12 Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Obrigações tributárias	383	501	503	503
Obrigações trabalhistas	299	268	631	430
Impostos retidos na fonte	504	693	2.576	2.751
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	10.828	6.339
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	3.234	2.592
Total	**1.186**	**1.462**	**17.772**	**12.615**
Circulante	1.186	1.462	16.208	9.969
Não circulante	-	-	1.564	2.646

13 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Aquisição de participações societárias	1.000	1.002	1.000	1.002
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Distratos a pagar	-	-	127	65
Aluguéis a pagar	699	1.004	699	1.005
Outros	-	-	-	283
Total	**1.699**	**2.006**	**2.326**	**2.855**
Circulante	1.535	1.350	1.663	1.493
Não circulante	164	656	663	1.362

14 Adiantamentos de clientes e outros

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	848	7.033
Credores por imóveis compromissados	4.592	5.998	183.210	180.840
Total	**4.592**	**5.998**	**184.058**	**187.873**
Circulante	-	5.998	9.036	22.314
Não circulante	4.592	-	175.022	165.559

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

15 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

				Controladora		Consolidado	
Instituição financeira	**Modalidade**	**Garantia**	**Taxa de juros**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	AFI + CFR	DI + 7% a.a	19.086	29.167	19.086	29.167
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	AFI + CFR	DI + 6,25 % a.a	30.157	30.000	30.157	30.000
Total				**49.243**	**59.167**	**49.243**	**59.167**
Circulante				11.725	10.000	11.725	10.000
Não circulante				37.518	49.167	37.518	49.167

Evolução Certificado Recebíveis Imobiliários:

							Consolidado
Instituição financeira	**Modalidade**	**31 de Dezembro de 2021**	**Captação**	**Apropriação de encargos**	**Pagamento de principal**	**Pagamento de juros**	**31 de Dezembro de 2022**
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	29.167	-	4.575	(10.000)	(4.655)	19.087
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	30.000	-	5.482	-	(5.326)	30.156
Total		**59.167**	**-**	**10.057**	**(10.000)**	**(9.981)**	**49.243**

As parcelas dos CRI têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Consolidado	
Ano	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
2022	-	10.000
2023	18.736	18.571
2024	17.650	17.739
2025	8.571	8.571
2026	4.286	4.286
	49.243	**59.167**

Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**9% a.a**	**10% a.a.**	**11% a.a.**
		Provável	**Possível**	**Remoto**
49.243	Efeito contábil (custo / despesa)	4.432	4.924	5.417

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são corrigidos pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescidos de juros remuneratórios de 7% e 6,25% (respectivamente) ao ano sobre o valor nominal, calculados de forma "*pro rata temporis"* por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2021 e vencimento em junho de 2026. Os certificados de recebíveis imobiliários possuem covenants vinculados, sendo que o CRI da 39ª série da 1ª emissão da Travessia, a cláusula 4.19.2 , item "l" da Escritura de Emissão de Debêntures foi descumprida. Porém, conforme Assembleia Geral Extraordinária (AGE) datada em 01.07.2022, foi aprovado a concessão de uma dispensa ("waiver") em relação ao descumprimento de índice da dívida consolidada sobre o EBITDA, devendo tal índice ser observado nas Demonstrações Financeiras para o ano de 2023.

16 Provisões

	Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Provisão para garantia (i)	4.625	3.515
Provisão para contingências (ii)	141	197
Total	**4.766**	**3.712**

(i) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia é calculado com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração da Companhia. A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, modificativos da construção e demais eventos que afetem diretamente as unidades construídas.

(ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R$ 141 mil (R$ 197 mil em 31 de dezembro de 2021) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia apontam para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, R$ 5.779 mil Consolidado (R$ 1.988 mil em 31 de dezembro de 2021) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações contábeis.

17 Patrimônio líquido

(a) Capital

O capital compreende 1.000.000 (Um milhão) de quotas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Número de quotas		
Ronaldo Yoshio Akagui	500.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	500.000	500.000
Total	**1.000.000**	**1.000.000**

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada em 3 de fevereiro de 2016, a Sugoi altera seu tipo jurídico e denominação social e passa a ser uma sociedade por ações, disciplinada pela Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S/A.”).

De acordo com a Ata de assembleia registrada em 24 de novembro de 2016 a Kibutz Participações Ltda. transfere suas quotas ordinárias nominativas a Kibutz Administração e Participações S.A.

A Companhia estruturou o processo de registro CVM categoria A no qual foi concedido em 19 de julho de 2016, e atualmente está cadastrado sob o código “CVM 23957”.

Conforme reorganização societária realizada pela Companhia em 29 de novembro de 2020 “fato relevante” a Kibutz Administração e Participações S.A deixa de ser a holding operacional da Sugoi S.A, passando o controle para os sócios diretos.

(b) Lucros

De acordo com estatuto social, o lucro calculado no final de cada ano pode ser distribuído, retido (total ou parcialmente) ou capitalizadas, como determinado por todos os quotistas. Não há valor mínimo estabelecido para ser distribuído.

(c) Resultado por ações

A tabela a seguir demonstra o resultado consolidado e o cálculo do lucro básico e diluídos por ação:

	Consolidado	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Lucro líquido do resultado (em reais)	3.151.000	6.337.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	3,151	6,337

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período, conforme preconizado pela NBC TG 41 (R2) (Deliberação CVM n° 636/10) – resultado por ação.

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas.

.

Não há diferença entre o lucro básico por ação e o lucro diluído pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas.

18 Receita líquida

A conciliação entre a receita bruta e receita operacional líquida é a seguinte:

	Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Receita de imóveis	168.620	217.620
Vendas canceladas	(568)	(1.323)
Receita operacional bruta	168.052	216.297
Impostos incidentes	(3.329)	(5.021)
Receita operacional líquida	**164.723**	**211.276**
Custo com terreno, incorporação, construção	(111.210)	(144.592)
Lucro bruto	53.513	66.684
Percentual margem bruto - %	32,5%	31,6%

19 Despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(6.126)	(7.189)
Assessoria e consultoria	-	(1.052)	(83)	(721)
Propaganda e publicidade	-	(631)	(4.749)	(7.420)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(1.435)	(1.114)
Despesas com aluguéis	-	-	(403)	(229)
Seguros	-	-	-	(1)
Outras despesas comerciais	-	-	(110)	(1.896)
	-	(1.683)	(12.906)	(18.570)
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(1.071)	(7.179)	(3.723)	(9.417)
Despesas com pessoal	(10.859)	(5.952)	(10.859)	(6.188)
Despesas com aluguéis	(635)	(810)	(639)	(810)
Despesas com materiais de escritório	-	(705)	-	(1.118)
Depreciação	(395)	(218)	(412)	(234)
Despesas com cartórios e registros	(331)	(161)	(2.730)	(517)
Seguros	(322)	-	(778)	(411)
PDD	-	(3.124)	-	(3.581)
Outras despesas administrativas	(686)	-	(944)	(1.775)
	(14.299)	(18.149)	(20.085)	(24.051)
	(14.299)	(19.832)	(32.991)	(42.621)

20 Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
Despesas Financeiras	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2022**	**de Dezembro de 2021**
Descontos concedidos	-	-	-	(54)
Juros passivos	(9.291)	(4.068)	(14.409)	(6.666)
Multa de mora	(6)	(163)	(142)	(1.206)
Tarifas bancárias	(643)	(554)	(1.555)	(1.331)
	(9.940)	**(4.785)**	**(16.106)**	**(9.257)**
Receita Financeira				
Descontos financeiros obtidos	3	7	150	179
Juros de aplicação financeira	1.666	-	1.781	-
	1.669	**7**	**1.931**	**179**
	(8.271)	**(4.778)**	**(14.175)**	**(9.078)**

21 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Consolidado

Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	117.211	104.414
Contribuições sobre as vendas	(4.688)	(4.177)
	112.523	100.237
Custo a incorrer das unidades vendidas	(72.964)	(66.750)
	39.559	33.487
Percentual da margem bruta a apropriar	35,2%	33,4%

(a) A tabela a seguir mostra os resultados apropriados do projeto em construção.

Consolidado

Descrição	**31 de Dezembro de 2022**	**31 de Dezembro de 2021**
Receita apropriada	870.760	705.775
Contribuições incidentes sobre receita	(34.830)	(28.231)
	835.930	677.544
Custo apropriado	(581.050)	(471.342)
Lucro bruto	254.880	206.202
Margem bruta apropriada - %	30,49%	30,43%

(b) A tabela abaixo mostra o custo total orçado a incorrer no projeto.

Consolidado

Descrição	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Unidades vendidas em construção	72.964	66.750
Unidades não vendidas em construção	34.139	39.270
Custo orçado a incorrer	107.103	106.020
Estoque imóveis em construção	19.071	31.577
Custo total a ser apropriado no futuro	126.174	137.597

22 Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

O escopo do trabalho dos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros.

23 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas informações trimestrais individuais e consolidadas individuais e consolidadas foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	Classificação
ATIVOS FINANCEIROS					
Caixa e equivalentes de caixa	11.159	19.278	19.254	29.385	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	77.237	69.486	Custo amortizado
Partes relacionadas	84.078	69.383	7.105	15.852	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS					
Fornecedores	541	815	17.529	29.569	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	85.341	80.605	114.984	107.370	Custo amortizado
Terrenos a pagar	4.592	5.998	184.058	187.873	Custo amortizado
Partes relacionadas	138.811	112.971	995	458	Custo amortizado

Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de seus clientes, assim administra o risco de crédito por meio de um programa de qualificação e concessão de crédito.

Valor contábil	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber de clientes – 4	77.237	69.486

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

					Consolidado
Operação aumento de risco	Posição em 31/12/2022	Fator de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	19.254	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	2.262	1.696	1.130
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	114.984	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	13.511	16.880	20.260

Risco de mercado

Decorre da possibilidade de oscilação dos preços de mercado de matérias primas e insumos utilizados no processo de construção das unidades imobiliárias. Essas oscilações de preços podem provocar alterações substanciais nos custos dos Estoques. Para mitigar esses riscos, a Companhia gerencia os estoques reguladores destas matérias-primas e insumos.

Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Adicionalmente, a Companhia mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

(b) Instrumentos financeiros

Para fins de divulgação, os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis estão apresentados no balanço patrimonial nas rubricas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, outras contas a receber, fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021
Valor contábil	Nota		
Caixa e equivalentes de caixa	3	19.254	29.385
Contas a receber	4	77.237	69.486
Total		96.491	98.871

(c) Gestão de capital

A Companhia administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento.

(d) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

24 Eventos subsequentes

(a) Supremo Tribunal Federal ("STF") muda entendimento relacionado com a coisa julgada em matéria tributária

Nos anos 1990 algumas empresas obtiveram decisões favoráveis do Poder Judiciário para o não recolhimento da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), embasadas pelo argumento de que, por ser calculada sobre a mesma base de cálculo do Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica ("IRPJ") haveria uma possível bitributação e, portanto, sua cobrança seria inconstitucional.

No julgamento de Ação Direta Inconstitucional ("ADI") 15, ocorrida no ano de 2007, o STF afirmou a constitucionalidade da contribuição e, consequentemente, a obrigatoriedade de seu recolhimento.

Desde então era aguardado o julgamento dos Recursos Extraordinários ("RE") 949.297 e 955.227, em sede de repercussão geral, em que o STF apreciaria o limite da coisa julgada em matéria tributária, o que ocorreu no último dia 8 de fevereiro de 2023. Como resultado, o STF determinou que uma decisão definitiva (transitada em julgado, sem possibilidade de recurso), quando atribuída sobre tributos recolhidos de forma continuada, ou seja, aqueles que se repetem periodicamente, perde seus efeitos no momento em que a Corte se pronunciar em sentido contrário.

Como a matéria tem por base os efeitos da ADI de 2007, o SFT entende que não há o que se falar em efeitos de modulação a partir de 2023, retroagindo os seus efeitos da decisão do SFT até 2007.

Com base na referida decisão, mesmo após a decisão final de um processo específico para a afastar a incidência de determinado tributo, em havendo decisão do STF posterior, fixada em repercussão geral ou em controle concentrado de constitucionalidade, em sentido contrário, ou seja, pela legitimidade da exigência do tributo, o contribuinte será obrigado a fazer o seu recolhimento a partir da data do julgamento do STF, sendo que as coisas julgadas suscetíveis de serem alcançadas por essa nova decisão do STF são aquelas de trato continuado em matéria tributária, ou seja, aqueles tributos que se repetem continuamente, por exemplo que se calculam e recolhem em bases mensais, trimestrais ou anuais.

Assim, os pressupostos para que a coisa julgada individualmente formada deixe de produzir seus efeitos passam a ser:

- A entidade tenha uma sentença transitada em julgado afastando a exigência de um tributo; e
- O STF defina, em repercussão geral ou em controle concentrado, a constitucionalidade da exigência afastada pela decisão individual obtida pela empresa em momento posterior ao do trânsito em julgado em julgado individual, não sendo qualquer decisão do STF que cessará a coisa julgada, mas apenas as proferidas sob o rito de repercussão geral ou de controle concentrado.

Como resultado do acima, a Companhia, em conjunto com seus assessores jurídicos, avaliou seu histórico de processos tributários, não se limitando à matéria tratada na ADI 15, mas em busca de outras que possam ser afetadas pela decisão do STF do dia 08 de fevereiro de 2023 e, como resultado desta avaliação, em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, não identificou ações sujeitas aos impactos da decisão do STF conforme acima e, portanto, concluiu não haver impactos significativos em suas demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2022.

(b) Reforço de caixa no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB)

Em 20.03.2023, a Companhia realizou uma Ata de Reunião do Conselho de Administração para aprovar a contratação de uma operação de reforço de caixa no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB) junto ao Banco Modal S.A. no valor de R$ 55.000.000,00.

(c) Amortização e quitação de empréstimos e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 23.03.2023, a Companhia liquidou parte da dívida perante a instituição financeira Banco RED ASSET, um montante de R$ 14,4 milhões.

Em 24.03.2023, a Companhia efetuou a quitação da 39ª série e da 60ª série dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), um montante de R$ 38,3 milhões.

SUGOI S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2021

SUGOI S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório da administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

SUGOI S.A

Relatório da Administração – Exercício 2021

São Paulo, 29 de março de 2022 – SUGOI S.A Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Sugoi S.A. (“Sugoi”) apresenta-lhes, a seguir, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas preparadas de acordo com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e também com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas que são efetivas para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2021, mostrou-se como o esperado um ano muito desafiador, em especial para o setor de primeira moradia no qual as margens são bastantes comprimidas. A continuidade da pandemia do novo coronavírus (COVID-19) e todas as suas consequências, o aumento da taxa básica de juros para conter a pressão inflacionária foram a tônica para o ano, fazendo os lançamentos que estavam na esteira fossem revistos de tal forma a absorver todo esse cenário e manter a capacidade operacional e de execução da companhia em patamares elevados. Apesar do cenário adverso a Sugoi apresentou resultados operacionais consistentes e alinhados com o plano de crescimento da companhia para os próximos anos.

Dentre os destaques operacionais temos os lançamentos efetuados pela companhia no ano de 2021 que atingiu R$ 241 milhões, destes, sua maioria na capital de São Paulo-SP, as vendas líquidas contratadas a companhia obtiveram no ano o valor de R$ 166 milhões. Em relação ao desempenho financeiro podemos destacar a receita liquida R$ 211 milhões patamar nunca atingido antes, além de uma margem bruta de 31%, mostrando resultados que comprovam a assertividade da empresa na estratégia de decisões em momentos conturbados a qual vivemos nestes últimos 3 anos.

Apesar dos resultados apresentados no ano de 2021 ser adequado ao plano de negócio, sofremos impactos em relação a dilatação dos prazos de licenciamento e aprovação dos empreendimentos; aumento do desemprego, e/ou comprometimento da renda da população, possivelmente adiando a decisão da aquisição, e/ou distratando os contratos celebrados; redução da atividade econômica em geral, devido a imprevisibilidade e/ou falta de confiança, o qual acarretou em queda da oferta dos insumos, que na contramão do crescimento da atividade na construção civil assim gerando uma pressão inflacionária bastante forte dos insumos de obra, que serão monitorados e revistos para mitigação dos impactos nos resultados apresentados.

Ainda não está claro um cenário de médio-longo prazo pois estamos vivendo na economia períodos atípicos, com isso, revisões de planejamento, orçamento, despesas administrativas e lançamentos serão mais frequentes para que possamos obter uma absorção do mercado e entregar cada vez mais valor a seus acionistas.

Sabemos que o ano de 2022 continuará a ser desafiador e que o cenário político-economico pode acrescentar ainda mais incertezas ao mercado de incorporação imobiliária como é de costume nestes períodos, além de uma pressão inflacionária continuará e exigirá a atenção e monitoramento constantes em relação a custos de construção e preços das unidades e consequentemente, velocidade das vendas.

Mesmo com esses desafios a Sugoi segue em busca da melhoria continua na sua eficiência nas operações, mitigando riscos do negócio com a assertividade e estratégia nas tomadas de decisões da companhia, assim como seu posicionamento no segmento e praças de atuação, que mais uma vez demostrou resiliência e capacidade de superação em períodos conturbados, como o enfrentado com a pandemia.

A Sugoi tem atuação no segmento imobiliário econômico, também conhecido como Primeira Moradia, com foco no Programa Casa Verde Amarela (PCVA), do Grupo 1 ao Grupo 3, que engloba família com renda de R$ 2mil a R$ 7mil reais. É nesta faixa de renda aonde se encontra o grande déficit habitacional, e por tal motivo, entendemos ser um mercado com bastante espaço a ser explorado. Acreditamos, também, que em adição ao programa federal PCVA, novos programas de incentivo a moradia popular deverão ser criados no âmbito dos governos estaduais e municipais, para fomentar a economia, gerar empregos, atrelados a política social de habitação.

A Sugoi segue forte no propósito que pode contribuir com a redução do déficit habitacional e consequentemente na melhoria de vida dos brasileiros, continuemos a desenvolver trabalhos que viabilizam imóveis dignos para primeira moradia, gerando empregos, contribuindo para um País mais sólido economicamente, justo e com menos desigualdade social.

Destaques

- A receita liquida do ano totalizou R$ 211 milhões;
- A Companhia encerrou o exercício de 2021 com a Margem Bruta de 31%;
- O Lucro Líquido do exercício foi de R$ 6,3 milhões;
- O VGV (valor geral vendas) dos projetos lançados em 2021, totalizaram 241 milhões;
- O Landbank da Companhia alcançou um VGV potencial de R$ 3,5 bilhões.

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos

No ano de 2021 a companhia realizou os 6 lançamentos conforme descrito no quadro abaixo, sua maioria no município de São Paulo:

Empreendimento	Unidades	VGV Estimado	Cidade

VIDA & ALEGRIA - Condomínio 09	196	31,8 MM	São Paulo – SP
MIRAI PARQUE DO CARMO - Condomínio 06	246	40,6 MM	São Paulo – SP
MIRAI CIDADE LÍDER COND 01	320	62,4 MM	São Paulo – SP
MIRAI JARDIM NUNES COND 02 (módulo 01)	149	25,3 MM	São José do Rio Preto - SP
MIRAI CAMPINAS JARDIM DO LAGO (modulo 1)	240	44,4 MM	Campinas – SP
MIRAI PARQUE DO CARMO - Condomínio 07	246	36,3 MM	São Paulo – SP

Em virtude da Pandemia, tivemos impactos na aprovação e licenciamento de alguns empreendimentos, pois alguns órgãos e secretarias tiveram suas atividades comprometidas, em virtude do lockdown e da paralisação dos órgãos público, e/ou de problemas de saúde – direta ou indiretamente – dos servidores responsáveis. Resultado, tivemos a dilatação da aprovação dos prazos, o qual acreditamos e esperamos superar em 2022, impulsionando de maneira significativa o volume de lançamentos para o ano corrente.

Vendas contratadas

As Vendas Brutas da Companhia totalizaram R$ 241 milhões, um sensível se comparado ao período de 2020. Em relação ao ticket médio dos produtos vendidos para o ano de 2021 tivemos cerca de R$ 161 mil em média por unidade vendida.

Projetos concluídos e projetos em construção

O ano de 2021 foi importante em termos de conclusão de obras, consolidando a capacidade de trabalho e entrega em volume da companhia, e com qualidade diferenciada. Ao todo foram 4 empreendimentos, em um total de 834 unidades, e R$ 117 milhões em VGV. Todos os empreendimentos foram entregues antes do prazo.

Atualmente a empresa tem 15 canteiros em execução, em um total de quase 3 mil unidades.

Banco de terrenos

Em 31 de dezembro de 2021, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R$ 3,5 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 5 anos.

O ano de 2021 foi um ano de prospecção, mas de baixa concretização, e consequentemente sem incremento de nosso landbank. Acreditamos que o ano de 2022 será um ano de avaliação do pipeline atual e preparação para os projetos que tenham maior absorção do mercado. Mas sempre em busca de novas oportunidades que possam agregar valor a companhia.

Receita Líquida, Lucro Bruto e Margem Bruta

A receita operacional líquida totalizou R$ 211 milhões no exercício de 2021, um aumento, se comparado com R$ 183,5 milhões no mesmo período do ano de 2020.

Em 2021, o custo dos imóveis totalizou R$ 144,5 milhões, comparado a um custo de R$ 120,6 milhões no mesmo período em 2020, fato ocorrido em função dos novos lançamentos e do reconhecimento dos custos dos projetos em construção.

O lucro bruto do exercício foi de R$ 66,7 milhões, levemente acima se comparado com o mesmo período de 2020 onde reportamos o lucro bruto no valor de R$ 62,9 milhões. Tal aumento é justificado pelo volume dos empreendimentos e das obras em andamento.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No ano de 2021, as despesas com comercialização totalizaram R$ 18,5 milhões, apresentando um aumento de 30% em relação a 2020, este aumento é justificado pelo desenvolvimento e lançamento de projetos novos, com também despesas relativas a vendas de projetos em construção.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R$ 24,1 milhões em 2021, um aumento de 20% em relação ao mesmo período do ano de 2020. Tais despesas também estão alinhadas com o incremento de lançamento no comparativo do mesmo exercício, e principalmente, de acordo com o planejamento da Companhia, visando sustentar a demanda de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

Lucro do exercício

No ano de 2021 reportamos um lucro líquido acumulado de R$ 6,3 milhões, pouco abaixo se comparado com o resultado do exercício de 2020, de R$ 18,7 milhões. O resultado atribui-se especialmente ao aumento de despesas comerciais e administrativas que a companhia observou no ano de 2021. Tais aumentos estavam de acordo com o planejamento para absorção de futuros lançamento da companhia. Para o ano de 2022 a companhia está revisando tais despesas para que possam entregar uma margem liquida melhor do que a apresentada.

Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Nos termos do disposto no artigo 189 da lei 6.404/76, não houve uma distribuição de lucros no exercício.

Auditores Independentes

Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a BDO RCS Auditores Independentes S.S para prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras. Ainda de acordo com a instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

São Paulo, 29 de março de 2022.

Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri

Tel.: +55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdobrazil.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação – São Paulo, SP - Brasil
01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Sugoi S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **Sugoi S.A. ("Companhia")** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, 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.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, 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.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 (CFC), 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.

BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária	**Resposta da auditoria ao assunto**
Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.13, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion - "POC"*) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos. Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram: ▪ Avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; ▪ Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; ▪ Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos; ▪ Verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; e ▪ Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas. No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes com relação a essas transações, bem como na divulgação, que foram integralmente realizados pela Companhia. Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 detectam 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 contábeis.

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 contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 contábeis 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.

São Paulo, 29 de março de 2022.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Sugoi S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

ATIVO

		Controladora		Consolidado	
Ativo	**Notas**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	**3**	19.278	23.679	29.385	44.078
Contas a receber	**4**	-	-	44.021	26.922
Imóveis a comercializar	**5**	6.741	3.782	33.756	98.994
Créditos diversos	**6**	2.914	1.845	6.631	6.892
Impostos e contribuições a compensar		306	228	506	519
Despesas antecipadas		332	456	7.191	7.468
		29.571	**29.990**	**121.490**	**184.873**
Não circulante					
Contas a receber	**4**	-	-	25.465	14.438
Imóveis a comercializar	**5**	1.212	4.127	234.180	168.197
Créditos diversos	**6**	-	-	4.142	4.142
Partes relacionadas	**9**	69.383	46.700	15.852	10.551
Impostos e contribuições a compensar	**-**	22	22	22	-
Despesas antecipadas	**-**	-	-	-	427
		70.617	**50.849**	**279.661**	**197.755**
Investimentos	**7**	166.062	130.845	3.574	2.697
Imobilizado	**8**	278	1.071	1.442	1.719
Intangível		1.005	-	1.005	-
		237.962	**182.765**	**285.682**	**202.171**
Total do ativo		**267.533**	**212.755**	**407.172**	**387.044**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi Incorporadora e Construtora S.A
Sugoi S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

PASSIVO

		Controladora		Consolidado	
Passivo	**Notas**	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	**10**	11.697	9.248	30.434	17.573
Debêntures	**15**	-	7.301	-	7.301
Certificados de recebíveis Imobiliários	**16**	10.000	7.458	10.000	7.458
Fornecedores	**11**	815	191	29.569	16.629
Obrigações trabalhistas e tributárias	**12**	1.462	869	9.969	4.670
Contas a pagar	**13**	1.350	4.033	1.493	4.530
Adiantamentos de clientes e outros	**14**	5.998	6.477	22.314	67.209
Partes relacionadas	**9**	112.971	87.492	458	794
Provisões para perda em investimentos	7	-	-	-	-
		144.293	**123.069**	**104.237**	**126.164**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	**10**	9.741	9.325	17.769	19.662
Conta corrente com sociedade por conta de participação	**-**	1.405	1.405	1.405	1.405
Certificados de recebíveis Imobiliários	**16**	49.167	26.778	49.167	26.778
Obrigações trabalhistas e tributárias	**12**	-	-	2.646	1.247
Contas a pagar	**13**	656	-	1.362	500
Adiantamentos de clientes e outros	**14**	-	-	165.559	152.353
Provisões	**17**	-	-	3.712	4.370
Provisões para perda em investimentos	7	12.751	7.492	3.745	3.423
		73.720	**45.000**	**245.365**	**209.738**
Total do passivo		**218.013**	**168.069**	**349.602**	**335.902**
Patrimônio líquido	**18**				
Capital social		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		48.134	43.438	48.134	43.438
Ajuste acumulado de conversão		186	48	186	48
		49.520	**44.686**	**49.520**	**44.686**
Participação dos não controladores		-	-	8.050	6.456
Total patrimônio líquido		**49.520**	**44.686**	**57.570**	**51.142**
Total do passivo e patrimônio líquido		**267.533**	**212.755**	**407.172**	**387.044**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Receita de imóveis	-	-	-	216.297	187.084
Impostos incidentes	-	-	-	(5.021)	(3.618)
Operações continuadas					
Receita líquida	**19**	-	-	211.276	183.466
Custos das vendas	**19**	-	-	(144.592)	(120.602)
Lucro bruto	**19**	**-**	**-**	**66.684**	**62.864**
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	**20**	(18.149)	(13.883)	(24.051)	(19.193)
Despesas com comercialização	**20**	(1.683)	(329)	(18.570)	(12.535)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		729	(1.974)	(3.635)	(2.582)
Resultado de equivalência patrimonial	**7**	28.579	37.459	(1.205)	(67)
		9.476	**21.273**	**(47.461)**	**(34.377)**
Lucro antes do resultado financeiro		**9.476**	**21.273**	**19.223**	**28.487**
Despesas financeiras	**21**	(4.785)	(4.673)	(9.257)	(6.797)
Receitas financeiras	**21**	7	65	179	326
Resultado financeiro líquido		**(4.778)**	**(4.608)**	**(9.078)**	**(6.471)**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**4.698**	**16.665**	**10.145**	**22.016**
Imposto de renda e contribuição social - correntes	**-**	-	-	(3.573)	(2.859)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	**-**	-	-	(235)	(480)
Lucro líquido (prejuízo) do exercicio		**4.698**	**16.665**	**6.337**	**18.677**
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				4.698	16.665
Participação de não controladores				1.639	2.012
Lucro básico e diluído por ação	**18 c**	**5**	**16,665**		

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações do resultado abrangente do exercício findo em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Lucro líquido do exercício	4.698	16.665	6.337	18.677
Ajuste de conversão em controladas	186	48	186	48
(=) Resultado abrangente do exercício	**4.884**	**16.713**	**6.523**	**18.725**
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia			4.884	16.713
Participação de não controladores			1.639	2.012
	-	**-**	**6.523**	**18.725**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia							
	Capital social integralizado	**Reserva legal**	**Reservas de lucros**	**Ajuste acumulado de conversão**	**Total**	**Participação dos não controladores**	**Ajuste acumulado de conversão**	**Patrimônio líquido consolidado**
Saldo em 1º de janeiro de 2020	1.000	200	33.383	90	34.673	4.544	-	39.217
Distribuição de lucros	-	-	(6.610)	-	(6.610)	(100)	-	(6.710)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	(42)	(42)	-	-	(42)
Lucro líquido do exercicio	-	-	16.665	-	16.665	2.012	-	18.677
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	**1.000**	**200**	**43.438**	**48**	**44.686**	**6.456**	**-**	**51.142**
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(45)	-	(45)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	138	138	-	-	138
Lucro líquido do exercício	-	-	4.696	-	4.696	1.639		6.335
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	**1.000**	**200**	**48.134**	**186**	**49.520**	**8.050**	**-**	**57.570**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício	**18c**	4.698	16.665	6.337	18.677
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação e amortização	**8**	44	48	234	292
Provisões para garantia de obras e contingências	**17**	-	(8)	711	1.444
Impostos diferidos	**12**	-	-	235	-
Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	**10**	3.745	-	6.376	-
Encargos sobre CRI	**16**	7.922	-	7.922	-
Encargos sobre Debentures	**15**	123	-	123	-
Ajuste a valor presente (AVP)	**4**	-	-	1.953	-
Ajuste de conversão patrimonial		136	(42)	138	(42)
Resultado de equivalência patrimonial	**7**	(28.579)	(37.459)	1.205	67
		(11.911)	**(20.796)**	**25.234**	**20.438**
Variações nos ativos e passivos					
(Aumento)/redução contas de ativos					
Contas a receber	**4**	-	-	(30.079)	(3.056)
Imóveis a comercializar	**5**	(44)	1.968	(745)	20.080
Impostos e contribuições a compensar		(78)	(1)	(9)	59
Créditos diversos	**6**	(1.069)	1.983	261	2.659
Despesas com vendas a apropriar		124	(456)	704	(1.999)
Aumento/(redução) nas contas de passivos					
Obrigações trabalhistas e tributárias	**12**	593	221	8.394	2.881
Fornecedores	**11**	624	39	12.940	8.475
Contas a pagar	**13**	(2.027)	(1.664)	(3.544)	(1.300)
Adiantamento de clientes	**14**	(479)	(2.145)	(31.689)	(40.745)
		(14.267)	**(20.851)**	**(18.533)**	**7.492**
Imposto de renda e contribuição social pagos	**12**	-	-	(1.931)	-
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	**10**	(8.813)	-	(10.793)	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais		**(23.080)**	**(20.851)**	**(31.257)**	**7.492**
Das atividades de investimentos					
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	**17**	(1.379)	(1.741)	(1.760)	(2.723)
No imobilizado	**8**	749	362	44	(28)
No intangível		(1.005)	-	(1.005)	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos		**(1.635)**	**(1.379)**	**(2.721)**	**(2.751)**
Das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos, financiamentos e outros	**10**	44.055	57.396	72.756	90.794
Pagamento de principal sobre empréstimos, financiamentos e outros	**10**	(26.537)	(37.722)	(47.786)	(64.903)
Partes relacionadas	**9**	2.796	28.448	(5.637)	(3.306)
Aumento de capital de não controladores em controlada		-	-	-	(100)
Dividendos pagos		-	(6.612)	(48)	(6.612)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos		**20.314**	**41.510**	**19.285**	**15.873**
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		**(4.401)**	**19.280**	**(14.693)**	**20.614**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercicio		23.679	4.399	44.078	23.464
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercicio		19.278	23.679	29.385	44.078
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		**(4.401)**	**19.280**	**(14.693)**	**20.614**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações do valor adicionado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	216.297	187.084
Outras receitas	-	-	(3.635)	(2.582)
	-	**-**	**212.662**	**184.502**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(144.593)	(120.602)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(12.941)	(10.434)	(28.114)	(21.346)
Outros	729	(1.974)	-	-
	(12.212)	**(12.408)**	**(172.707)**	**(141.948)**
Valor adicionado bruto	**(12.212)**	**(12.408)**	**39.955**	**42.554**
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(44)	(48)	(234)	(292)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	**(12.256)**	**(12.456)**	**39.721**	**42.262**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	28.579	37.459	(1.205)	(67)
Receitas financeiras	7	65	180	326
	28.586	**37.524**	**(1.025)**	**259**
Valor adicionado total a distribuir	**16.330**	**25.068**	**38.696**	**42.521**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	5.952	3.458	6.188	3.500
Comissões sobre venda	-	-	7.190	6.295
Honorários de diretoria	85	44	85	44
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	8.829	6.957
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	4.785	4.673	9.257	6.797
Aluguéis	810	228	810	251
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	4.698	16.665	4.698	16.665
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	1.639	2.012
	16.330	**25.068**	**38.696**	**42.521**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

1 Contexto operacional

A Sugoi S.A. e suas controladas ("Companhia") têm como principal atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis, e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia, pelas controladas ou por outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades com Propósito Específico (SPE), criadas para desenvolvimento dos projetos, como também parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco C, 5º andar, Conjunto 52, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.584.310/0001-42, tem como foco principal o segmento da primeira moradia e com gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo benefício do mercado, projetos inteligentes que apostam em segurança, conforto, inovação e preços acessíveis.

A Companhia conta com uma gestão com mais de 40 anos de experiência no mercado imobiliário, network em diversas capitais brasileiras que possibilitam maior facilidade e capitação de oportunidades de negócios diferenciadas no mercado. A Companhia preza por uma governança corporativa e transparente nas relações com mercado, clientes e investidores, promovendo a fiscalização em cada etapa do projeto e monitorando o processo físico e financeiro da construção.

Atualmente, a Companhia está presente nas cidades de São Paulo, Guarulhos, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava, Sumaré, Santo André, Mirassol e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre, com aproximadamente 24.000 unidades em desenvolvimento, execução e entregues.

A Companhia desde o ano de 2013 é avaliada pela área de risco da Caixa Econômica Federal (GERIC), sendo que atualmente seu GERIC comporta a produção da totalidade do seu "pipeline" de projetos.

A Companhia possui certificações importantes, como a PBQPH nível A (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat) e ISO 9001, as quais a qualificam ainda mais em todo o ciclo do processo executivo de obra, além de atestar a eficácia no processo das atividades da Companhia, que contribuem para uma melhor gestão e controle de custos.

A Companhia obteve no dia 19 de julho de 2016 o registro CVM na Categoria A, com controle acionário privado. Este processo é muito importante para a Companhia, o qual reforça o compromisso de boas práticas e governança corporativa adotada pela Administração.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas informações trimestrais individuais e consolidadas são apresentadas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de forma consistente em relação ao ano anterior, salvo indicação em contrário.

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle de venda de unidades imobiliárias.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis(CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade(CFC).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 29 de março de 2022.

2.2 Base de preparação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinação de negócios e determinados instrumentos financeiros, os quais são mensurados ao valor justo. A Companhia opera no Brasil e o real é a moeda funcional e de apresentação.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto de continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de Reais (R$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma.

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, mais do que isso, necessita que haja um exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, ajustes de perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2.2.1 Demonstrações contábeis individuais

Nas demonstrações contábeis individuais, as controladas diretas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações das demonstrações individuais quanto nas demonstrações consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

As demonstrações contábeis das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

2.2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas:

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico – SPE) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

	Percentual de participação	
Controladas e controladas em conjunto diretas	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	100%	100%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	99%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	50%	95%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Development USA, LLC	100%	100%
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	95%	95%

	Percentual de participação	
Controladas e controladas em conjunto diretas	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXI Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	95%	95%
Residencial Vila União SPE Ltda. (1)	50%	-
Residencial Atibaia SPE Ltda (2)	50%	-
Residencial Bragança SPE Ltda (3)	50%	-
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda (4)	95%	-
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda (5)	95%	-
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda (6)	95%	-
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda (7)	95%	-
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda (8)	95%	-
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda (9)	95%	-
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda (10)	95%	-
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda (11)	95%	-
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda (12)	95%	-
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda (13)	95%	-
HTG Infraestrutura e Participações Ltda	33,33%	33,33%

(1) A Residencial Vila União SPE Ltda - Constituída em 06 de maio de 2021

(2) A Residencial Atibaia SPE Ltda - Constituída em 02 de julho de 2021

(3) A Residencial Bragança SPE Ltda - Constituída em 15 de julho de 2021

(4) A Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(5) A Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(6) A Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(7) A Sugoi Residencial XXX SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(8) A Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(9) A Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(10) A Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(11) A Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(12) A Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(13) A Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Prejuízos/Lucros acumulados".

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma sociedade de propósito específico (SPE) ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em sociedades de propósitos específicos (SPEs) são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

Os ganhos não realizados com as sociedades de propósitos específicos (SPEs) são eliminados na proporção de participação societária. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas em conjunto são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas contábeis da Companhia.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são demonstrados ao custo e incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

2.4 Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia avalia periodicamente o efeito do ajuste a valor presente nas informações trimestrais.

2.5 Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

Conforme a NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

• é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

• seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

• é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

• seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (Nota 3) classificados ao valor justo por meio do resultado, além de contas a receber (Nota 4), créditos diversos (Nota 6) e partes relacionadas (Nota 9), ambos classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por partes relacionadas (Nota 9), empréstimos e financiamentos (Nota 10), fornecedores (Nota 11), contas a pagar (Nota 13) e debêntures (Nota 15), Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (Nota 16) os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Perda por redução ao valor recuperável (Impairment)

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

2.6 Contas a receber

As unidades são geralmente vendidas durante as fases de lançamento e construção de empreendimentos imobiliários. As contas a receber são constituídas com base no percentual de conclusão (PoC) da construção aplicado à receita das unidades vendidas, ajustado de acordo com os termos dos contratos de venda, assim determinando o valor da receita acumulada a ser reconhecido, sendo o mesmo deduzido das parcelas recebidas.

As contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Se o valor acumulado da receita apropriada, deduzida das parcelas recebidas, for inferior ao montante esperado a ser recebido do total da carteira de recebíveis em um ano ou menos, a receita apropriada é classificada como ativo circulante. Se não, a parcela que exceder é apresentada como ativo não circulante.

2.7 Imóveis para venda

A parcela registrada no estoque corresponde ao custo incorrido na fase atual da construção de unidades imobiliárias ainda não vendidas, que é inferior ao valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e das despesas estimadas com vendas.

O custo compreende terrenos, materiais, mão de obra (terceirizada) e outros custos relacionados com a construção.

A prática adotada para segregação entre circulante e não circulante da rubrica de imóveis a comercializar leva em consideração a previsão dos lançamentos de projetos. Projetos que tem a expectativa de lançamento inferior a um ano são considerados no circulante os demais no não circulante. Tal expectativa é revisada periodicamente pela administração da Companhia.

2.8 Imobilizado

O imobilizado é avaliado pelo custo de aquisição, combinado com a dedução da sua depreciação, que foi calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota Explicativa n° 8.

2.9 Redução ao valor recuperável (impairment) – ativos não financeiros

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de seus ativos imobilizados. Não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização, sendo assim, não foi necessário registrar perdas de impairment.

2.10 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações são classificadas como passivos circulantes se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

As contas a pagar são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.11 Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente legal ou construtiva, como resultado de eventos passados, (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e (iii) o valor pode ser estimado com segurança.

As estimativas e premissas que norteiam a determinação do valor a ser provisionado para cobrir gastos futuros durante o período de garantia da obra apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis para exercícios subsequentes. Dessa forma, as estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2.12 Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia poderá a cada exercício fiscal, optar por apurar seus impostos utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei 10.931/04 e Instrução Normativa nº 1.435/13, aplicável às Incorporações imobiliárias.

No Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12% nos projetos em construção e 32% na prestação de serviço, para IRPJ e CSLL sobre a receita bruta, respectivamente:

	Lucro real	Lucro presumido	RET
Base	Lucro	Receita bruta	Receita bruta
Imposto de renda	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)	1,26%
Contribuição social	9%	9%	0,66%
PIS	1,65%	0,65%	0,37%
COFINS	7,60%	3,00%	1,71%

As alíquotas incidentes sobre as receitas financeiras para fins de IRPJ e CSLL são as mesmas não cabendo presunção neste caso. Incide também à alíquota de 4,65% de PIS e COFINS.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência (Nota 2.13).

2.13 Reconhecimento de receitas, custos e despesas

(a) Processo para reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo NBC TG 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n° 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBCTG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com "financiamento na planta". Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) Pagamentos direto à incorporadora; (ii) Financiamento bancário; (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

A seguir resumo dos contratos celebrados na modalidade "financiamento na planta", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10% a 15% da Incorporadora e 85% a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual, é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos períodos "pro rata temporis";

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.7);

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença temporária de receita;

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.14 Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações contábeis.

2.15 Novos pronunciamentos emitidos

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para após o exercício de 2021, que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos, e a Companhia apresenta abaixo a avaliação dos impactos da adoção destas normas em suas demonstrações contábeis:

- Alteração na norma IAS 16 Imobilizado – Classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022;

- Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2022. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações de norma são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022;

- Alteração na norma IFRS 3 – inclui alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual das IFRS. As alterações à IFRS 3 são efetivas para períodos iniciados em ou após 01/01/2022;

- Alteração na norma IFRS 17 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros. Alteração à IFRS 17 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;

- Alteração na norma IAS 1 - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante. Alteração à IAS 1 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;

- Alteração na norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras. Alteração à IFRS 4 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Caixa e banco conta movimento	2.733	4.303	12.711	24.607
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	16.545	19.376	16.674	19.471
Total	**19.278**	**23.679**	**29.385**	**44.078**

Os CDBs são aplicações automáticas efetuada pelas instituições financeiras com liquidez imediata, sua remuneração média é de 98% do CDI.

Conforme determinado pelas normas contábeis vigentes a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
  - Taxa de juros estimada: 11 % ao ano.

- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Redução para 10 % ao ano.

- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Redução para 9 % ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao total do saldo de caixa da Companhia para o exercício.

		Controladora		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**11% a.a Provável**	**10% a.a Possível**	**9% a.a Remoto**
19.278	Efeito contábil (custo / despesa)	2.121	1.928	1.735

		Consolidado		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**11% a.a Provável**	**10% a.a Possível**	**9% a.a Remoto**
29.385	Efeito contábil (custo / despesa)	3.232	2.939	2.645

4 Contas a receber

	Consolidado	
Descrição	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Receita de vendas apropriada	705.775	488.870
Ajuste a valor presente (AVP)	(3.111)	(1.135)
PECLD	(2.653)	-
(-) Valor recebido	(631.403)	(447.113)
	68.608	40.622
Outras contas a receber	878	738
Circulante	44.021	26.922
Não Circulante	25.465	14.438

(a) Para efeito do cálculo do AVP foi considerada uma taxa no ano de 2021 de 5,26% (3,10% em 2020).

a) Carteira líquida a receber

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	**31 de Dezembro de 2020**
Contas a receber de vendas apropriadas	706.653	488.870
Total recebimento	(631.403)	(447.113)
Receita de vendas a apropriar (*)	104.414	178.941
Total de contas a receber	179.664	220.698
Adiantamento de clientes	(7.057)	(9.450)
Total da carteira líquida a receber	**172.607**	**211.248**

(*) Sujeito aos efeitos do ajuste a valor presente de reconhecimento.

Conforme estabelecido nos contratos de venda, as contas a receber são garantidos por alienação fiduciária das correspondentes unidades imobiliárias. Adicionalmente, a entrega das chaves somente ocorre caso o cliente esteja adimplente com suas obrigações contratuais. Dessa forma, a administração considera insignificante o risco de crédito no período de construção, apesar disso a companhia identificou créditos passíveis de PECLD, nos quais registramos contabilmente e faremos o acompanhamento e gestão desta carteira.

b) Movimentação do ajuste a valor presente (AVP)

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	**31 de Dezembro de 2020**
Saldo Inicial	(1.135)	(1.909)
Adições	(2.072)	(489)
Reversões	96	1.263
Saldo final	**(3.111)**	**(1.135)**

5 Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Terrenos para incorporação (i)	7.953	7.909	233.871	220.237
Imóveis em construção	-	-	31.577	44.624
Juros capitalizados	-	-	789	1.525
Imóveis concluídos	-	-	1.699	805
Total	**7.953**	**7.909**	**267.936**	**267.191**
Circulante	6.741	3.782	33.756	98.994
Não circulante	1.212	4.127	234.180	168.197

(i) Os saldos dos estoques no circulante correspondem a terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é inferior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração.

a) Custo de unidade em estoques

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	**31 de Dezembro de 2020**
Custo total incorrido	505.405	343.156
Custo apropriado de unidades vendidas	(471.340)	(296.202)
Custo de unidades em estoque	34.065	46.954

6 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Adiantamentos a fornecedores	2.025	939	5.741	5.984
Brasinco Incorporações Ltda. (i)	831	830	831	830
Willian Gadelha. (ii)	-	-	4.142	4.143
Brasinco Incorporações Ltda. (iii)	8.620	5.498	8.620	5.499
Outros	889	906	889	906
PECLD	(9.450)	(6.328)	(9.450)	(6.328)
Total	**2.914**	**1.845**	**10.773**	**11.034**
Circulante	2.914	1.845	6.631	6.892
Não circulante	-	-	4.142	4.142

(i) A Companhia consta como avalista em um empréstimo obtido pela Brasinco Incorporações Ltda. Em virtude de tal compromisso, ocorreram pagamentos neste montante. Não há mais nenhum valor a pagar à instituição financeira, restando apenas o ressarcimento dos valores por parte da Brasinco Incorporações Ltda.

(ii) Refere-se a uma dívida de terceiros que foi sub-rogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada do respectivo devedor.

(iii) Refere-se a adiantamentos realizados para a futura aquisição do Companhia Brasinco.

7 Investimentos

O saldo de investimento no consolidado refere-se à participação em novos negócios obtido através de sua controlada Sugoi LLC Development em um projeto imobiliário. A Companhia não possui o controle da referida empresa, e seu investimento é avaliado pelo método de equivalência patrimonial.

Descrição	Controladora	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	153.311	138.337
Provisão para passivo a descoberto (b)	12.751	(7.492)
Investimentos (a)	166.062	130.845
Reclassificação para o passivo (b)	(12.751)	(7.492)
Total	153.311	138.337

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 de Dezembro de 2020	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	Saldo em 31 de Dezembro de 2021
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.926	342	(94)	6.174
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.338	(57)	-	12.281
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.231	322	(3)	1.550
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(12)	(1)	(10)	(23)
Residencial São Mateus SPE Ltda	53.582	13.906	(912)	66.576
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(374)	(39)	-	(413)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	42.847	(1.907)	(1.082)	39.858
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	(215)	(1)	-	(216)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(40)	(4)	-	(44)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(25)	(114)	-	(139)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	7.532	18.159	288	25.979
Residencial Idemori SPE Ltda	(547)	(1)	-	(548)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(93)	8	(1)	(86)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	3.505	5.986	134	9.625
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	(0)	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(33)	(1)	(1)	(35)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(1.501)	(1.066)	-	(2.567)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(382)	(871)	2	(1.251)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(11)	(24)	-	(35)
Residencial São Jose SPE Ltda	(19)	(1.648)	-	(1.667)
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	(26)	(1)	-	(27)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(11)	(11)	-	(22)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(10)	(3)	-	(13)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(9)	(1)	-	(10)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(3)	(1)	(1)	(5)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	821	(1.269)	(106)	(554)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(175)	(21)	1	(195)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(2)	(0)	-	(2)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(3)	(2)	-	(5)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(21)	(478)	(3)	(502)
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	(15)	(4)	-	(19)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	(247)	(11)	-	(258)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	(2)	(0)	-	(2)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	(25)	(1)	-	(26)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	(5)	(1)	-	(6)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	(36)	(1)	-	(37)
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	(11)	(8)	-	(19)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(2)	1	-	(1)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(11)	(10)	-	(21)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	(2)	(0)	-	(2)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	(12)	1	-	(11)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	(213)	(1)	-	(214)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(2)	1	-	(1)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(2)	1	-	(1)
Residencial Vila União SPE LTDA	-	(1)	-	(1)
Residencial Atibaia SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Residencial Bragança SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	3.389	356	(7.490)	(3.745)
Sugoi LLC	3.782	- 1.364	1.598	4.016
	130.845	**30.146**	**(190)**	**153.311**

8 Imobilizado

	Controladora				Consolidado			
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**Adições**	**Baixas**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de dezembro de 2020**	**Adições**	**Baixas**	**31 de Dezembro de 2021**
Equiptos de Informática	-	8		8	0	55	-55	-
Instalações	44	-	-	44	44	-	-	44
Móveis e Utensílios	123	-	-	123	213	68	(158)	123
Máquinas e Equipamentos	128	83	(2)	209	148	254	-	402
Benfeitorias	27	2	-	29	28	5	(2)	31
Leasing Telefonia	72	-	(72)	-	72	-	(72)	-
Veículos	-	-	-	-	422	313	-	735
Imóveis	59	28	(5)	83	235	160	(54)	341
Estande de vendas	-	-	-	-	636	71	(707)	-
Direito de uso de imóvel	2.038	1.046	(2.079)	1.005	2.038	1.046	(2.079)	1.005
Total	**2.491**	**1.167**	**(2.158)**	**1.501**	**3.836**	**1.972**	**(3.127)**	**2.681**
Depreciação acumulada	(1.420)	306		(218)	(2.117)	313		(234)
Total	**1.071**	**1.473**	**(2.158)**	**1.283**	**1.719**	**2.285**	**(3.127)**	**2.447**

(*) Estande de vendas – A depreciação de estande de vendas ocorre pelo período a qual se espera que o ativo seja utilizado pela Companhia até a sua desativação.

(a) Movimentação do imobilizado

		Controladora		Consolidado	
Descrição	**Taxa de depreciação**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de dezembro de 2020**
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e utensílios	10% a.a	123	123	123	213
Máquinas e equipamentos	20% a.a	209	128	401,5	148
Benfeitorias	20% a.a	29	27	31	28
Leasing telefonia	20% a.a	-	72	-	72
Veículos	20% a.a	-	-	735	422
Imóveis	4% a.a	83	59	341	235
Equiptos de informática		8	-	-	-
Direitos de uso		1.005	2.038	1.005	2.038
Estande de vendas		-	-	-	636
Total		**1.501**	**2.491**	**2.681**	**3.836**
Depreciação acumulada		(218)	(1.420)	(234)	(2.117)
Total		**1.283**	**1.071**	**2.447**	**1.719**

9 Partes relacionadas

		Controladora		Consolidado
Descrição	31 de Dezembro de 2021	**31 de Dezembro de 2020**	31 de Dezembro de 2021	**31 de Dezembro de 2020**
Ativo não circulante	69.383	**46.700**	15.852	**10.551**
Passivo circulante	(112.971)	**(87.492)**	(458)	**(794)**
Total	(43.588)	**(40.792)**	15.394	**9.757**

	Controladora		Consolidado	
Descrição (ativo)	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Haifa Investimentos e Participações Ltda	25	23	-	-
Dahab Brasil S.A	942	-	942	222
Dahab Participações Ltda	7	7	7	7
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	222	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	1.739	1.701
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.626	1.461	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	11.150	8.052
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	624	479	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	1.085	907	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	141	139	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	-	14.591	164	-
Residencial Idemori SPE Ltda	586	588	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	92	92	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	20.171	12.621	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	515	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	602	580	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.701	2.819	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	4.729	1.239	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	269	254	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	177	-	177	-
Residencial São José SPE Ltda.	4.086	802	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	569	337	-	
Sugoi Residencial I SPE Ltda	391	261	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	729	410	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	560	492	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	73	73	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	777	-	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	17.150	1.755	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	2	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	810	809	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	3.486	2.142	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	722	546	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.526	2.075	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	2	3	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	27	26	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	25	26	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	121	112	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	39	38	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	18	-	18	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	12	12	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	1.005	1	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	137	17	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	49	2	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	224	223	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	1	2	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	472	201	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA	65	-	-	-
Residencial Atibaia SPE Ltda	84	-	-	-
Residencial Bragança SPE Ltda	42	-	-	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	419	-	419	-
Ronaldo Yoshio Akagui	446	-	446	-
Outros	-	-	552	553
Total	69.383	46.700	15.852	10.551

	Controladora		Consolidado	
Descrição (passivo)	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Condomínio Varandas Jardim do Lago	**11.514**	**11.376**	**-**	**-**
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	**6.402**	**6.491**	**-**	**-**
Residencial Monte Serrat Ltda	**378**	**337**	**-**	**-**
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	**5.965**	**-**	**-**	**-**
Residencial São Mateus SPE Ltda	**57.353**	**41.644**	**-**	**-**
Kibutz Administração e Participações Ltda	**108**	**-**	**108**	**31**
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	**31.131**	**27.048**	**-**	**-**
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	**-**	**-**	**199**	**210**
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	**-**	**-**	**31**	**-**
Sugoi Residencial V SPE Ltda	**-**	**43**	**-**	**-**
Dahab Brasil S.A.	**-**	**117**	**-**	**117**
Montanha Vermelha Participações S.A.	**120**	**436**	**120**	**436**
Total	**112.971**	**87.492**	**458**	**794**

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e coligadas em conjunto representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido.

Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

10 Empréstimos e financiamentos

					Controladora		Consolidado	
Modalidade	Instituição financeira	Garantias	Tipo	Taxa de juros e comissões	31 de Dezembro de 2021	**31 de Dezembro de 2020**	31 de Dezembro de 2021	**31 de Dezembro de 2020**
CCB	Caixa Econômica Federal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a	5.000	**1.400**	5.000	**1.400**
SFH	Caixa Econômica Federal	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	**-**	11.108	**6.304**
Finame	Santander	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-		15.603	**11.277**
Leasing	Banco Daycoval	Não há	Corporativa	Até 22,99% a.a.	-	**33**	-	**33**
CCB	Banco Daycoval	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	1.158	**1.516**	1.158	**1.516**
CCB	Banco ABC	CDB R$ 2MM + FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	7.681	**10.111**	7.681	**10.111**
CCB	Banco PINE	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	5.542	**1.513**	5.542	**1.513**
CCB	Banco PINE	Não há	Corporativa	10,43% a.a	-	**4.000**	-	**4.000**
Cheque especial	Caixa Econômica Federal	Não há	Corporativa	8% a.m.	1.000	**-**	1.000	**-**
Cheque especial	Banco Itaú	Não há	Corporativa	8% a.m.	28	**-**	82	**-**
Cheque especial	Banco ABC Brasil S.A.	Não há	Corporativa	8% a.m.	1.029	**-**	1.029	**-**
	Sugoi Development USA LLC	Não há	Corporativa		-	**-**	-	**1.081**
					21.438	**18.573**	48.203	**37.235**
Circulante					11.697	**9.248**	30.434	**17.573**
Não circulante					9.741	**9.325**	17.769	**19.662**

Evolução do Endividamento:

		Controladora					
Instituição	Modalidade	31 de Dezembro de 2020	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31 de Dezembro de 2021
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	1.400	5.000	169	(1.389)	(180)	5.000
Banco Pine	CCB	5.510	7.000	1.317	(7.617)	(669)	5.541
Banco Daycoval S.A.	CCB	1.517	-	371	(545)	(185)	1.158
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	10.113	-	1.921	(3.419)	(933)	7.682
Banco Daycoval S.A.	Leasing	33	-	(33)	-	-	-
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	-	1.000	-	-	-	1.000
Banco Itaú	Cheque especial	-	28	-	-	-	28
Banco ABC Brasil S.A.	Cheque especial	-	1.029	-	-	-	1.029
		18.573	**14.057**	**3.745**	**(12.970)**	**(1.967)**	**21.438**

		Consolidado					
Instituição	Modalidade	31 de Dezembro de 2020	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31 de Dezembro de 2021
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	1.400	5.000	169	(1.389)	(180)	5.000
Banco Pine	CCB	5.510	7.000	1.317	(7.617)	(668)	5.542
Banco Daycoval S.A.	CCB	1.517	-	371	(545)	(185)	1.158
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	10.113	-	1.921	(3.419)	(934)	7.681
Banco Daycoval S.A.	Leasing	33	-	(33)	-	-	-
Caixa Econômica Federal	SFH	6.304	24.303	1.154	(19.273)	(1.380)	11.108
Banco Santander	Finame	11.277	4.345	1.476	(896)	(600)	15.603
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	-	1.000	-	-	-	1.000
Banco Itaú	Cheque especial	-	82	-	-	-	82
Banco ABC Brasil S.A.	Cheque especial	-	1.029	-	-	-	1.029
Sugoi Development USA LLC		1.081	-	-	(1.081)	-	-
		37.235	**42.759**	**6.376**	**(34.220)**	**(3.947)**	**48.203**

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
2022	11.697	9.248	30.434	17.573
2023	6.275	3.903	14.302	9.541
2024	3.466	3.417	3.467	8.116
2025	-	2.005	-	2.005
	21.438	**18.573**	**48.203**	**37.235**

Como garantia, os empréstimos contarão com garantia real de alienação fiduciária de imóveis de propriedade de controlada ou carteira de recebíveis. Já o contrato de financiamento a produção (SFH) tem como garantia a alienação fiduciária dos terrenos objeto do empreendimento financiado, assim como o financiamento (crédito associativo) dos clientes, os contratos de empréstimos não possuem covenants vinculados.

Conforme determinado pelas normas contábeis vigentes a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
  - Taxa de juros estimada: 9 % ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Aumento para 10% ao ano.

- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Aumento para 11% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao total do saldo devedor das dívidas em andamento.

		Controladora		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**11% a.a Provável**	**10% a.a Possível**	**9% a.a Remoto**
21.438	Efeito contábil (custo / despesa)	2.358	2.144	1.929

		Consolidado		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**11% a.a Provável**	**10% a.a Possível**	**9% a.a Remoto**
48.203	Efeito contábil (custo / despesa)	5.302	4.820	4.338

11 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
Vencimentos	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Vencidos	647	49	16.333	2.872
A vencer até 30 dias	167	142	9.930	11.530
A vencer entre 31 e 60 dias	1	-	1.342	1.312
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	181	574
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	21	103
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	1.120	201
A vencer após 180 dias	-	-	642	37
A vencer total	168	142	13.236	13.757
Total	**815**	**191**	**29.569**	**16.629**

12 Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Obrigações tributárias	501	501	503	503
Obrigações trabalhistas	268	346	430	585
Impostos retidos na fonte	693	22	2.751	781
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	6.339	2.801
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	2.592	1.247
Total	**1.462**	**869**	**12.615**	**5.917**
Circulante	1.462	869	9.969	4.670
Não circulante	-	-	2.646	1.247

13 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Aquisição de participações societárias	1002	1.680	1002	1.680
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Distratos a pagar	-	-	65	497
Aluguéis a pagar	1.004	1.359	1.005	1.359
Outros	-	994	283	994
Total	**2.006**	**4.033**	**2.855**	**5.030**
Circulante	1.350	4.033	1.493	4.530
Não circulante	656	-	1.362	500

14 Adiantamentos de clientes e outros

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	6.825	9.463
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	208	10.841
Credores por imóveis compromissados	5.998	1.042	158.741	118.445
Permutas físicas (*)	-	5.435	22.099	78.530
Outros	-	-	-	2.283
Total	**5.998**	**6.477**	**187.873**	**219.562**
Circulante	5.998	6.477	22.314	67.209
Não circulante	-	-	165.559	152.353

(*) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

15 Debêntures

				Controladora		Consolidado	
Agente Fiduciário	**Modalidade**	**Garantia**	**Taxa de juros**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Oliveira Trust	Debêntures	AF Imóvel	CDI + 7,5% a.a	-	7.301	-	7.301
				-	**7.301**	**-**	**7.301**

Evolução de Debêntures:

		Consolidado					
Agente Fiduciário	**Modalidade**	**31 de Dezembro de 2020**	**Captação**	**Apropriação de encargos**	**Pagamento de principal**	**Pagamento de juros**	**31 de Dezembro de 2021**
Oliveira Trust	Debêntures	7.301	-	123	(7.301)	(123)	-
		7.301	**-**	**123**	**(7.301)**	**(123)**	**-**

A Companhia realizou duas captações de debêntures que foram liquidadas no início do ano de 2021. Não há nenhuma operação de debêntures em curso, sendo o quadro acima apresentado apenas para efeito comparativo do saldo de exercício anterior.

16 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

				Controladora		Consolidado	
Instituição financeira	**Modalidade**	**Garantia**	**Taxa de juros**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	AF Imóvel	DI + 7% a.a	29.167	34.236	29.167	34.236
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	AF Imóvel	DI + 6,25% a.a	30.000	-	30.000	-
Circulante				**10.000**	**7.458**	**10.000**	**7.458**
Não Circulante				**49.167**	**26.778**	**49.167**	**26.778**

Evolução Certificado Recebíveis Imobiliários:

		Consolidado					
Instituição financeira	**Modalidade**	**31 de Dezembro de 2020**	**Captação**	**Apropriação de encargos**	**Pagamento de principal**	**Pagamento de juros**	**31 de Dezembro de 2021**
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	34.236	-	7.922	(6.266)	(6.725)	29.167
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	-	30.000	-	-	-	30.000
		34.236	**30.000**	**7.922**	**(6.266)**	**(6.725)**	**59.167**

As parcelas dos empréstimos têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Consolidado	
Ano	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de dezembro de 2020**
2022	10.000	7.458
2023	18.571	1.500
2024	17.739	10.850
2025	8.571	14.428
2026	4.286	-
	59.167	34.236

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	9% a.a	10% a.a.	11% a.a.
		Provável	Possível	Remoto
59.167	Efeito contábil (custo / despesa)	5.325	5.917	6.508

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescidas de juros remuneratórios de 7% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma "*pro rata temporis"* por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2021 e vencimento em junho de 2026.

17 Provisões

	Consolidado	
Descrição	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Provisão para garantia (i)	3.515	2.753
Provisão para contingências (ii)	197	1.617
Total	**3.712**	**4.370**

(i) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração da Companhia. A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, modificativos da construção e demais eventos que afetem diretamente as unidades construídas.

(ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R$ 197 (R$ 1.617 em 31 de dezembro de 2020) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia apontam para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, R$ 1.988 Consolidado (R$ 6.017 em 31 de dezembro de 2020) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações contábeis.

18 Patrimônio líquido

(a) Capital

O capital compreende 1.000.000 (Um milhão) de quotas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

	31 de dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Número de quotas		
Ronaldo Yoshio Akagui	500.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	500.000	500.000
Total	**1.000.000**	**1.000.000**

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada em 3 de fevereiro de 2016, a Sugoi altera seu tipo jurídico e denominação social e passa a ser uma sociedade por ações, disciplinada pela Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S/A.").

De acordo com a Ata de assembleia registrada em 24 de novembro de 2016 a Kibutz Participações Ltda. transfere suas quotas ordinárias nominativas a Kibutz Administração e Participações S.A.

A Companhia estruturou o processo de registro CVM categoria A no qual foi concedido em 19 de julho de 2016, e atualmente está cadastrado sob o código "CVM 23957".

Conforme reorganização societária realizada pela companhia em 29 de novembro de 2020 "fato relevante" a Kibutz Administração e Participações S.A deixa de ser a holding operacional da Sugoi S.A, passando o controle para os sócios diretos.

(b) Lucros

De acordo com estatuto social, o lucro calculado no final de cada ano pode ser distribuído, retido (total ou parcialmente) ou capitalizadas, como determinado por todos os quotistas. Não há valor mínimo estabelecido para ser distribuído, sendo assim houve uma distribuição para o Residencial São Mateus no valor de 1MM.

(c) Resultado por ações

A tabela a seguir demonstra o resultado consolidado e o cálculo do lucro básico e diluídos por ação:

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Lucro líquido do resultado (em reais)	6.337.000	18.677.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	6,337	18,677

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período, conforme preconizado pela NBC TG 41 (R2) (Deliberação CVM n° 636/10) – resultado por ação.

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas.

Não há diferença entre o lucro básico por ação e o lucro diluído pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas.

(d) Ajuste acumulado de conversão

A Companhia reconhece nesta rubrica o efeito das variações cambiais sobre o investimento em controlada no exterior (Sugoi Development USA, LLC), cuja moeda funcional segue aquela a que a operação no exterior está sujeita. O efeito acumulado, destacado no patrimônio líquido e na demonstração do resultado abrangente, será revertido para o resultado do exercício como ganho ou perda somente em caso de alienação ou baixa do investimento.

19 Receita líquida e lucro bruto

A conciliação entre a receita bruta e receita operacional líquida é a seguinte:

		Consolidado
Descrição	31 de Dezembro de 2021	**31 de Dezembro de 2020**
Receita de imóveis	217.620	**188.534**
Vendas canceladas	(1.323)	**(1.450)**
Receita operacional bruta	216.297	**187.084**
Impostos incidentes	(5.021)	**(3.618)**
Receita operacional líquida	211.276	**183.466**
Custo com terreno, incorporação, construção	(144.592)	**(120.602)**
Lucro bruto	66.684	**62.864**
Percentual margem bruto - %	31,6%	**34,3%**

20 Despesas por natureza

	Controladora		**Consolidado**	
Descrição	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(7.190)	(6.295)
Assessoria e consultoria	(1.052)	(93)	(721)	(192)
Propaganda e publicidade	(631)	(27)	(7.420)	(3.859)
Despesas com estande de vendas e apartamento decorado	-	-	(1.114)	(558)
Despesas com aluguéis	-	-	(229)	(761)
Seguros	-	(170)	(1)	(601)
Outras despesas comerciais	-	(39)	(1.896)	(269)
	(1.683)	(329)	(18.570)	(12.535)
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(7.179)	(6.107)	(9.417)	(8.174)
Despesas com pessoal	(5.952)	(3.913)	(6.188)	(3.937)
Despesas com aluguéis	(810)	(323)	(810)	(362)
Despesas com materiais de escritório	(705)	(448)	(1.118)	(790)
Depreciação	(218)	(260)	(234)	(264)
Despesas com cartórios e registros	(161)	(149)	(518)	(288)
Provisão para contingências	-	-	-	-
Seguros	-	-	(411)	(510)
PDD	(3.124)	(2.254)	(3.581)	(2.254)
Outras despesas administrativas	-	(429)	(1.775)	(2.614)
	(18.149)	(13.883)	(24.051)	(19.193)
	(19.832)	(14.212)	(42.662)	(31.728)

21. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
Despesas financeiras	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Descontos concedidos	-	-	(54)	(37)
Juros passivos	(4.068)	(4.481)	(6.666)	(5.751)
Multa de mora	(163)	(85)	(1.206)	(83)
Tarifas bancárias	(554)	(107)	(1.331)	(926)
	(4.785)	**(4.673)**	**(9.257)**	**(6.797)**
Receita financeira				
Descontos financeiros obtidos	7		179	83
Juros de aplicação financeira	0	65	0	243
	7	**65**	**179**	**326**
	(4.778)	**(4.608)**	**(9.078)**	**(6.471)**

22 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	104.414	178.941
Contribuições sobre as vendas	(4.177)	(7.158)
	100.237	171.783
Custo a incorrer das unidades vendidas	(66.750)	(121.753)
	33.487	50.030
Percentual da margem bruta a apropriar	33,4%	29,1%

(a) A tabela a seguir mostra os resultados apropriados do projeto em construção.

Descrição	**31 de Dezembro de 2021**	**31 de Dezembro de 2020**
Receita apropriada	705.083	373.199
Contribuições incidentes sobre receita	(28.203)	(14.928)
	676.880	358.271
Custo apropriado	(471.342)	(250.676)
Lucro bruto	205.538	107.595
Margem bruta apropriada - %	30,37%	30,03%

(b) A tabela abaixo mostra o custo total orçado a incorrer no projeto.

Descrição	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Unidades vendidas em construção	66.750	121.753
Unidades não vendidas em construção	39.270	24.357
Custo orçado a incorrer	106.020	146.110
Estoque imóveis em construção	31.577	46.149
Custo total a ser apropriado no futuro	137.597	192.259

23 Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

O escopo do trabalho dos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros.

24 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas informações trimestrais individuais e consolidadas individuais e consolidadas foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	Classificação
ATIVOS FINANCEIROS					
Caixa e equivalentes de caixa	19.278	23.679	29.385	44.078	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	69.486	41.360	Custo amortizado
Partes relacionadas	69.383	46.700	15.852	10.551	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS					
Fornecedores	815	191	29.569	16.629	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	80.605	60.110	107.370	78.772	Custo amortizado
Terrenos a pagar	5.998	6.477	187.873	219.562	Custo amortizado
Partes relacionadas	112.971	87.492	458	794	Custo amortizado

Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de seus clientes, assim administra o risco de crédito por meio de um programa de qualificação e concessão de crédito.

Valor contábil	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber de clientes – 4	29.385	44.078

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

			Consolidado		
Operação aumento de risco	Posição em 31.12.2021	Fator de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	29.385	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	3.453	2.589	1.725
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	107.370	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	12.616	15.762	18.919

Risco de mercado

Decorre da possibilidade de oscilação dos preços de mercado de matérias primas e insumos utilizados no processo de construção das unidades imobiliárias. Essas oscilações de preços podem provocar alterações substanciais nos custos dos Estoques. Para mitigar esses riscos, a Companhia gerencia os estoques reguladores destas matérias-primas e insumos.

Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Adicionalmente, a Companhia mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

(b) Instrumentos financeiros

Para fins de divulgação, os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis estão apresentados no balanço patrimonial nas rubricas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, outras contas a receber, fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020
Valor contábil	Nota		
Caixa e equivalentes de caixa	3	29.385	44.078
Contas a receber	4	69.486	41.360
Total		98.871	85.438

(c) Gestão de capital

A Companhia administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento.

(d) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

25 Pandemia – Covid-19 – Coronavírus

A Companhia adotou as medidas de mitigação da transmissão de vírus em cada ponto de trabalho, quer seja nas obras, pontos de vendas e seu escritório central. As práticas adotadas foram higienização com maior frequência, auditoria diária dos controles, flexibilidade no horário de trabalho e adoção do home office, atendendo as orientações da Organização Mundial de Saúde (OMS) e Vigilância Sanitária buscando preservar a saúde física e psicológicas de seus colaboradores, inclusive dispensando do trabalho todos aqueles com idade acima de 60 anos.

As operações continuaram nos canteiros de obra, ainda com impactos sem relevância, e a Companhia acredita que neste sentido, não deverá haver interferências significativas na execução dos empreendimentos. Entretanto, eventuais restrições externas como o transporte público dos funcionários, fornecimento de insumos e matérias primas essenciais para a continuidade das obras, pode ter impacto expressivo, possibilidade esta que não há como ser considerada e mensurada neste momento.

A Companhia redirecionou a força de vendas para atender o cliente à distância, ampliando a divulgação online dos empreendimentos via aplicativos e redes sociais e mantendo contato diário da alta administração para acompanhamento do cenário e pronta tomada de decisão.

Em relação as medidas operacionais/financeiras da Companhia em função da pandemia, pode-se destacar:

Negociação com fornecedores, parceiro de negócios e adesão a pacotes de incentivos governamental visando a preservação de caixa e aumento do índice de liquidez da companhia.

Readequação dos projetos em desenvolvimento considerando os lançamentos previstos para o período e melhorando a exposição de caixa da companhia para o ano.

Alinhamento com o cliente reforçando o compromisso e segurança com programas de renegociação de parcelas entre outros.

Até o momento, não há medidas adicionais relevantes em curso para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

26. Eventos Subsequentes

Conforme ata de reunião do concelho de administração realizado no dia 03 de março de 2022, a Sugoi conclui a alienação pela Sugoi Development USA LLC, uma subsidiária integral da COMPANHIA, da participação detida na sociedade Lincoln at 27th LLC nos termos do instrumento denominado ‘Amended and Restated Operating Agreementof Lincoln at 27th LLC’,firmado em 21/07/2020, observando os termos e condições comerciais do instrumento ‘Sale ofLLC Interest Agreement’, datado de 14/10/2021. Sugoi Development USA LLC, uma subsidiaria integral da companhia da participação retida na sociedade Lincoln at 27th LLC, e assim consequentemente o encerramento de suas operações.

SUGOI S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2020

SUGOI S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2020

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

SUGOI S.A

Relatório da Administração 2021

São Paulo, 31 de março de 2021 – SUGOI S.A Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Sugoi S.A. (“Sugoi”) apresenta-lhes, a seguir, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas preparadas de acordo com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e também com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas que são efetivas para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A SUGOI vem se consolidando e melhorando – a cada ano – seus resultados, e sua eficiência nas operações. No ano de 2020 apresentou números consistentes e bem sucedidos, apesar do período de bastante adversidade, incertezas e dificuldades. Dentre os destaques podemos elencar: margem bruta 34%; receita líquida de R$ 183,5 milhões; lucro líquido de R$ 18,7 milhões. Os resultados demonstram a assertividade e estratégia nas decisões da Companhia, assim como seu posicionamento no segmento e praças de atuação, que mais uma vez demostrou resiliência e capacidade de superação em períodos conturbados, como o enfrentado com a pandemia.

Outra notícia bastante exitosa, e que merece ênfase em 2020, foi a da regularização dos contratos de financiamentos de apoio a produção para 100% dos empreendimentos já lançados. Este tema foi motivo de preocupação em 2019, em virtude do aumento da dilatação dos prazos que tivemos para a contratação de tais financiamentos, consequência da transição de governo, e dos ajustes e mudanças sucedidas dentro da Caixa Econômica Federal (CEF). Efeitos desta conquista, teremos uma melhora considerável na evolução da operação da Companhia, permitindo uma redução do ciclo de nossos empreendimentos, uma vez que entre lançamento e início de obra, será quase que concomitante. Além disso, mitigaremos os efeitos negativos sofridos do período em que tivemos um ‘gap’ significativo entre lançamento e contração do financiamento, entre eles – e principal – o distrato dos clientes.

Apesar de entendermos que em 2020 tivemos um impacto brando resultante das consequências da Covid-19, também fomos afetados, o qual evidenciamos: dilatação dos prazos de licenciamento e aprovação dos empreendimentos; aumento do desemprego, e/ou comprometimento da renda da população, possivelmente adiando a decisão da aquisição, e/ou distratando os contratos celebrados; redução da atividade econômica em geral, devido a imprevisibilidade e/ou falta de confiança, o qual acarretou em queda da oferta dos insumos, que na contramão do crescimento da atividade na construção civil (e atrelado a desvalorização do câmbio), gerou uma pressão inflacionária bastante forte dos insumos de obra. Este último item, apesar do baixo impacto que tivemos em 2020, exigirá a atenção e monitoramento em 2021, para mitigação dos impactos de nossas margens dos projetos em curso, assim como na adoção de medidas preventivas e corretivas, em relação aos projetos que terão seu início no ano corrente.

A pandemia e seus efeitos persistirão a impactar a economia e a vida da população no ano de 2021, até que parte relevante da população seja vacinada. Felizmente, a expectativa a cada dia se demonstra mais animadora em termos de variedades de vacinas e quantidades, proporcionando um maior número de vacinados em prazos menores. Apesar deste cenário adverso e remanescente da Covid-19, continuamos a viver uma conjuntura de cenário econômico positivo, em virtude das taxas de juros em patamares ainda baixos, excesso de liquidez financeira que necessita migrar para economia real, o que deverá proporcionar um impulsionamento da economia, o que tem uma correção muito forte com a construção civil e mercado imobiliário.

A Sugoi tem atuação segmento imobiliário econômico, também conhecido como Primeira Moradia, com foco no Programa Casa Verde Amarela (PCVA), do Grupo 1 ao Grupo 3, que engloba família com renda de R$ 2mil a R$ 7mil reais. É nesta faixa de renda aonde se encontra o grande déficit habitacional, e por tal motivo, entendemos ser um mercado com bastante espaço a ser explorado. Acreditamos, também, que em adição ao programa federal PCVA, novos programas de incentivo a moradia popular deverão ser criados no âmbito dos governos estaduais e municipais, para fomentar a economia, gerar empregos, atrelados a política social de habitação, uma vez que, mais do que nunca, o “Fica em Casa” ganhou um significado e sentido ainda maior, daquele que sempre foi o maior sonho da população carente brasileira, que é o sonho da casa própria.

A Sugoi segue forte no propósito que pode contribuir com a redução do déficit habitacional e consequentemente na melhoria de vida dos brasileiros, continuemos a desenvolver trabalhos que viabilizam imóveis dignos para primeira moradia, gerando empregos, contribuindo para um País mais sólido economicamente, justo e com menos desigualdade social.

Destaques

- A receita liquida do ano totalizou R$ 183,5 milhões;
- A Companhia encerrou o exercício de 2020 com a Margem Bruta de 34%;
- O Lucro Líquido do exercício foi de R$ 18,7 milhões;
- O VGV (valor geral vendas) dos projetos lançados em 2020, totalizaram 219 milhões;
- O Landbank da Companhia alcançou um VGV potencial de R$ 3,5 bilhões.

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos

No ano de 2020 a companhia realizou os 4 lançamentos conforme descrito no quadro abaixo, todos dentro do município de São Paulo:

Empreendimento	Unidades	VGV Estimado	Cidade
VIDA & ALEGRIA - Condomínio 08	104	15,6 MM	São Paulo - SP
MIRAI PARQUE DO CARMO - Condomínio 03	246	36,2 MM	São Paulo - SP
VIDA & ALEGRIA - Condomínio 10	112	18,2 MM	São Paulo - SP
MIRAI PARQUE DO CARMO - Condomínio 02	246	37,0 MM	São Paulo - SP

Em virtude da Pandemia, tivemos impactos na aprovação e licenciamento de alguns empreendimentos, pois alguns órgãos e secretarias tiveram suas atividades comprometidas, em virtude do lockdown e da paralisação dos órgãos público, e/ou de problemas de saúde – direta ou indiretamente – dos servidores responsáveis, e/ou pela morosidade em se prepararem para o trabalho em Home Office. Resultado, tivemos a dilatação da aprovação dos prazos, o qual acreditamos e esperamos superar em 2021, impulsionando de maneira significativa o volume de lançamentos para o ano corrente.

Apesar das dificuldades, e do volume de lançamentos abaixo da expectativa inicialmente, terminamos o ano de 2020 com incremento de 55% em relação ao ano de 2019.

Vendas contratadas

As Vendas Brutas da Companhia totalizaram R$ 219 milhões, uma melhora substancial representada por um aumento de 70% se comparado ao mesmo período de 2019, o que proporcionou para a empresa um VSO em níveis acima de 60% no ano de 2020.

O ticket médio dos produtos vendidos também teve incremento de 6%, R$ 157 mil em 2020, ante a R$ 148 mil em 2019.

Projetos concluídos e projetos em construção

O ano de 2020 foi importante em termos de conclusão de obras, consolidando a capacidade de trabalho e entrega em volume da companhia, e com qualidade diferenciada. Ao todo foram 8 empreendimentos, em um total de 1.720 unidades, e R$ 232MM em VGV. Todos os empreendimentos foram entregues antes do prazo.

Atualmente a empresa tem 15 canteiros em execução, em um total de quase 3 mil unidades.

Banco de terrenos

Em 31 de dezembro de 2020, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R$ 3,5 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 5 anos.

O ano de 2020 foi um ano de muita prospecção, mas de baixa concretização, e consequentemente sem incremento de nosso landbank. Acreditamos que o ano de 2021 será de consolidação das oportunidades realizadas em 2020, repondo os lançamentos deste ano, e majorando o volume total.

Receita Líquida, Lucro Bruto e Margem Bruta

A receita operacional líquida totalizou R$ 183,5 milhões no exercício de 2020, um aumento, se comparado com R$ 150 milhões no mesmo período do ano de 2019.

Em 2020, o custo dos imóveis totalizou R$ 120,6 milhões, comparado a um custo de R$ 95,9 milhões no mesmo período em 2019, fato ocorrido em função dos novos lançamentos e do reconhecimento dos custos dos projetos em construção.

O lucro bruto do exercício foi de R$ 62,9 milhões, 22% acima se comparado com o mesmo período de 2019 onde reportamos o lucro bruto no valor de R$ 54,2 milhões. Tal aumento é justificado pelo volume dos empreendimentos e das obras em andamento.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No ano de 2020, as despesas com comercialização totalizaram R$ 12,5 milhões, apresentando um aumento de 65% em relação a 2019, alinhado com o incremento das vendas na comparação do mesmo exercício.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R$ 19,2 milhões em 2020, um aumento de 58% em relação ao mesmo período do ano de 2019. Tais despesas também estão alinhadas com o incremento de lançamento no comparativo do mesmo exercício, e principalmente, de acordo com o planejamento da Companhia, visando sustentar a demanda de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

Lucro do exercício

No ano de 2020 reportamos um lucro líquido acumulado de R$ 18,7 milhões, em linha com o resultado do exercício de 2019, de R$ 17,8 milhões. O resultado positivo atribui-se especialmente a retomada da Companhia em relação execução dos empreendimentos lançados em exercícios anteriores, e do incremento de lançamentos no ano de 2020.

Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Nos termos do disposto no artigo 189 da lei 6.404/76, houve uma distribuição de lucros no valor de R$ 6 milhões no exercício.

Auditores Independentes

Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a BDO RCS Auditores Independentes S.S para prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras. Ainda de acordo com a instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

São Paulo, 31 de março de 2021.

Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400
E-mail: ri@sugoisa.com.br
www.sugoisa.com.br/ri

Tel.: +55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdobrazil.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação – São Paulo, SP - Brasil
01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Sugoi S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **Sugoi S.A. ("Companhia")** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, 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.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 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.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

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 contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Anteriormente, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram auditadas por outros auditores independentes, para as quais emitiram relatório de auditoria, não modificado e com ênfase a respeito do reconhecimento de receita, em 30 de março de 2020. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.14, a Administração da Companhia revisitou as suas práticas contábeis e identificou inconsistências relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 – Politicas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros, a Companhia está reapresentando os valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Auditamos os ajustes mencionados na referida nota e em nossa opinião tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. A nossa opinião ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 se limita apenas aos ajustes objeto de reapresentação. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.13, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion - "POC"*) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da administração.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia;
- Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia;
- Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos;
- Verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos; e
- Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações na nota explicativa n° 20.

Reapresentação dos valores correspondentes	Resposta da auditoria ao assunto
Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.14, a Administração da Companhia revisitou as suas práticas contábeis e interpretações sobre determinadas operações e identificou inconsistências relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 23 – Politicas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros, a Companhia está reapresentando os valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido à relevância e complexidade sobre determinados assuntos ora reapresentados.	Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos: ▪ Leitura dos contratos e acordos de celebrados na aquisição de determinadas investidas; ▪ Indagações a alta administração sobre as transações ora objeto de reapresentação, bem como discussão com os auditores independentes anteriores; ▪ Análise do suporte documental e memórias de cálculos para os ajustes refletidos; ▪ Leitura e avaliação das divulgações em notas explicativas. No decorrer de nossa auditoria, identificamos certos ajustes de divulgação que foram parcialmente efetuados pela Administração. Com base nas evidências obtidas, consideramos que a reapresentação dos valores correspondentes foi adequadamente registrada e divulgada.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Os valores correspondentes individuais e consolidados do valor adicionado ("DVA") referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaborados sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentados como informação suplementar para fins de IFRS, estão sendo também reapresentados em função dos ajustes de reapresentação conforme nota explicativa nº 2.14, e foram submetidos a procedimentos de auditoria, em conjunto com a auditoria das presentes demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 detectam 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 contábeis.

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 contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos

procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.

- Obtemos 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 contábeis 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.

São Paulo, 31 de março de 2021.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Sugoi S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais)

ATIVO

		Controladora		Consolidado	
Ativo	**Notas**	**2020**	**2019 (Reapresentado)**	**2020**	**2019 (Reapresentado)**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	**3**	23.679	4.399	44.078	23.464
Contas a receber	**4**	-	-	26.922	20.369
Imóveis a comercializar	**5**	3.782	-	98.994	76.863
Créditos diversos	**6**	1.845	3.828	6.892	9.551
Impostos e contribuições a compensar	**-**	228	227	519	551
Despesas antecipadas	**-**	456	-	7.468	5.896
		29.990	**8.454**	**184.873**	**136.694**
Não circulante					
Contas a receber	**4**	-	-	14.438	17.935
Imóveis a comercializar	**5**	4.127	9.787	168.197	210.408
Créditos diversos	**6**	-	-	4.142	4.142
Partes relacionadas	**9**	46.700	33.261	10.551	6.827
Impostos e contribuições a compensar	**-**	22	22	-	22
Despesas antecipadas	**-**	-	-	427	-
		50.849	**43.070**	**197.755**	**239.334**
Investimentos	**7**	130.845	91.292	2.697	-
Imobilizado líquido	**8**	1.071	1.481	1.719	1.983
		182.765	**135.843**	**202.171**	**241.317**
Total do ativo		**212.755**	**144.297**	**387.044**	**378.011**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais)

PASSIVO

		Controladora		Consolidado	
Passivo	**Notas**	**2020**	**2019 (Reapresentado)**	**2020**	**2019 (Reapresentado)**
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	**11**	9.248	4.800	17.573	16.405
Debêntures	**16**	7.301	16.299	7.301	16.299
Certificados de recebíveis Imobiliários	**17**	7.458	-	7.458	-
Fornecedores	**12**	191	152	16.629	8.154
Obrigações trabalhistas e tributárias	**13**	869	648	4.670	1.603
Contas a pagar	**14**	4.033	4.400	4.530	4.533
Adiantamentos de clientes e outros	**15**	6.477	8.622	67.209	80.998
Partes relacionadas	**9**	87.492	43.863	794	376
		123.069	**78.784**	**126.164**	**128.368**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	**11**	9.325	1.529	19.662	2.368
Debêntures	**16**	-	17.808	-	17.809
Conta corrente com sociedade por conta de participação	**10**	1.405	1.405	1.405	1.405
Certificados de recebíveis Imobiliários	**17**	26.778	-	26.778	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	**13**	-	-	1.247	1.430
Contas a pagar	**14**	-	1.297	500	1.797
Adiantamentos de clientes e outros	**15**	-	-	152.353	179.309
Provisões	**18**	-	8	4.370	2.926
Provisões para perda em investimentos	**7**	7.492	7.139	3.423	3.382
Partes relacionadas	**9**	-	1.744	-	-
		45.000	**30.930**	**209.738**	**210.426**
Total do passivo		**168.069**	**109.714**	**335.902**	**338.794**
Patrimônio líquido	**19**				
Capital social		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		43.438	33.383	43.438	33.383
Ajuste acumulado de conversão		48	-	48	90
		44.686	**34.583**	**44.686**	**34.673**
Participação dos não controladores		-	-	6.456	4.544
Total patrimônio líquido		**44.686**	**34.583**	**51.142**	**39.217**
Total do passivo e patrimônio líquido		**212.755**	**144.297**	**387.044**	**378.011**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.
Demonstrações do resultado abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Lucro líquido do período	16.665	15.425	18.677	17.750
Ajuste de conversão em controladas	48	-	48	90
(=) Resultado abrangente do período	**16.713**	**15.425**	**18.725**	**17.840**
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia			16.713	15.515
Participação de não controladores			2.012	2.325
	-	**-**	**18.725**	**17.840**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.
Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**2020**	**2019 (Reapresentado)**	**2020**	**2019 (Reapresentado)**
Receita de imóveis	-	-	-	187.084	153.070
Receita de serviços	-	-	-	-	-
Impostos incidentes	-	-	-	(3.618)	(2.946)
Operações continuadas					
Receita líquida	**20**	-	-	183.466	150.124
Custos das vendas	**20**	-	-	(120.602)	(95.891)
Lucro bruto	**20**	**-**	**-**	**62.864**	**54.233**
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	**21**	(13.883)	(7.552)	(19.193)	(11.110)
Despesas com comercialização	**21**	(329)	(229)	(12.535)	(7.582)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	**-**	(1.974)	(4.082)	(2.582)	(4.374)
Resultado de equivalência patrimonial	7	37.459	33.620	(67)	(3.383)
		21.273	21.757	(34.377)	(26.449)
Lucro antes do resultado financeiro		**21.273**	**21.757**	**28.487**	**27.784**
Despesas financeiras	**21**	(4.673)	(6.356)	(6.797)	(7.719)
Receitas financeiras	**-**	65	2	326	383
Resultado financeiro líquido		**(4.608)**	**(6.354)**	**(6.471)**	**(7.336)**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**16.665**	**15.403**	**22.016**	**20.448**
Imposto de renda e contribuição social - correntes	**-**	-	-	(2.859)	(2.720)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	**-**	-	22	(480)	22
Lucro do exercício		**16.665**	**15.425**	**18.677**	**17.750**
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				16.665	15.425
Participação de não controladores				2.012	2.325
Lucro básico e diluído por ação	**18 c**	**16,665**	**15,425**		

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia							
	Capital social integralizado	**A Integralizar**	**Reserva legal**	**Reservas de lucros**	**Ajuste acumulado de conversão**	**Total**	**Participação dos não controladores**	**Patrimônio líquido consolidado**
Saldo em 1º de janeiro de 2019	1.000	-	200	17.958	52	19.210	2.555	21.765
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	(336)	(336)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	38	38	-	38
Lucro líquido do exercício	-	-	-	15.425	-	15.425	2.325	17.750
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Reapresentado)	**1.000**	**-**	**200**	**33.383**	**90**	**34.673**	**4.544**	**39.217**
Saldo em 1º de janeiro de 2020	1.000	-	200	33.383	90	34.673	4.544	39.217
Distribuição de lucros	-	-	-	(6.610)	-	(6.610)	(100)	(6.710)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	(42)	(42)	-	(42)
Lucro líquido do período	-	-	-	16.665	-	16.665	2.012	18.677
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**1.000**	**-**	**200**	**43.438**	**48**	**44.686**	**6.456**	**51.142**

-

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	16.665	15.425	18.677	17.750
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	48	479	292	483
Provisões para garantia de obras e contingências	(8)	8	1.444	331
Ajuste de conversão patrimonial	(42)	-	(42)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(37.459)	(33.620)	67	3.383
	(20.796)	**(17.708)**	**20.438**	**21.947**
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento)/redução contas de ativos				
Contas a receber	-	-	(3.056)	1.099
Imóveis a comercializar	1.968	(1.235)	20.080	(52.169)
Impostos e contribuições a compensar	(1)	(184)	59	(306)
Créditos diversos	1.983	(10.214)	2.659	(14.249)
Despesas com vendas a apropriar	(456)	-	(1.999)	(1.909)
Aumento/(redução) nas contas de passivos				
Obrigações trabalhistas e tributárias	221	136	2.881	(259)
Fornecedores	39	71	8.475	72
Contas a pagar	(1.664)	1.297	(1.300)	2.664
Adiantamento de clientes	(2.145)	(2.193)	(40.745)	36.863
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	**(20.851)**	**(30.030)**	**7.492**	**(6.247)**
Das atividades de investimentos				
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	(1.741)	4.112	(2.723)	-
Ajuste de conversão de balanço de controlada	-	-	-	38
Lucros distribuídos	-	-	-	(336)
No imobilizado	362	(527)	(28)	(432)
No intangível	-	(1.259)	-	(1.259)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	**(1.379)**	**2.326**	**(2.751)**	**(1.989)**
Das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	57.396	17.899	90.794	39.975
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(37.722)	(10.905)	(64.903)	(21.124)
Partes relacionadas	28.448	19.022	(3.306)	2.579
Participação de não controladores	-	-	(100)	-
Dividendos pagos	(6.612)	-	(6.612)	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	**41.510**	**26.016**	**15.873**	**21.430**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**19.280**	**(1.688)**	**20.614**	**13.194**
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.399	6.087	23.464	10.270
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	23.679	4.399	44.078	23.464
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**19.280**	**(1.688)**	**20.614**	**13.194**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.
Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	187.084	153.070
Outras receitas	-	-	(2.582)	(4.374)
	-	**-**	**184.502**	**148.696**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(120.602)	(95.891)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(10.434)	(4.914)	(21.346)	(12.311)
Outros	(1.974)	(4.082)	-	-
	(12.408)	**(8.996)**	**(141.948)**	**(108.202)**
Valor adicionado bruto	**(12.408)**	**(8.996)**	**42.554**	**40.494**
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(48)	(479)	(292)	(483)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	**(12.456)**	**(9.475)**	**42.262**	**40.011**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	37.459	33.620	(67)	(3.383)
Receitas financeiras	65	2	326	383
	37.524	**33.622**	**259**	**(3.000)**
Valor adicionado total a distribuir	**25.068**	**24.147**	**42.521**	**37.011**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	3.458	1.685	3.500	1.685
Comissões sobre venda	-	-	6.295	3.196
Honorários de diretoria	44	66	44	66
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	(22)	6.957	5.644
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	4.673	6.356	6.797	7.719
Aluguéis	228	637	251	951
Remuneração de capitais próprios				
Lucro do período	16.665	15.425	16.665	15.425
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	2.012	2.325
	25.068	**24.147**	**42.521**	**37.011**

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

- **-** **-** **-**

1 Contexto operacional

A Sugoi S.A. e suas controladas ("Companhia") têm como principal atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis, e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia, pelas controladas ou por outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades com Propósito Específico (SPE), criadas para desenvolvimento dos projetos, como também parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco C, 5º andar, Conjunto 52, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.584.310/0001-42, tem como foco principal o segmento da primeira moradia e com gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão econômico e médio, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo benefício do mercado, projetos inteligentes que apostam em segurança, conforto, inovação e preços acessíveis.

A Companhia conta com uma gestão com mais de 40 anos de experiência no mercado imobiliário, network que possibilitam maior facilidade e capitação de oportunidades de negócios diferenciadas no mercado. A Companhia preza por uma governança corporativa e transparência nas relações com mercado, clientes e investidores, promovendo a fiscalização em cada etapa do projeto e monitorando o processo físico e financeiro da construção.

Atualmente, a Companhia está presente nas cidades de São Paulo, Guarulhos, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava, Santo André, Mirassol e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre, com aproximadamente 24.000 unidades em desenvolvimento, execução e entregues.

A Companhia desde o ano de 2013 é avaliada pela área de risco da Caixa Economica Federal - (GERIC), sendo que atualmente seu GERIC comporta a produção da totalidade do seu "pipeline" de projetos.

A Companhia possui certificações importantes, como a PBQPH nível A (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat) e ISO 9001, as quais a qualificam ainda mais em todo o ciclo do processo executivo de obra, além de atestar a eficácia no processo das atividades da Companhia, que contribuem para uma melhor gestão e controle de custos.

A Companhia obteve no dia 19 de julho de 2016 o registro CVM na Categoria A, com controle acionário privado. Este processo é muito importante para a Companhia, o qual reforça o compromisso de boas práticas e governança corporativa adotada pela Administração.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de forma consistente em relação ao ano anterior, salvo indicação em contrário.

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle de venda de unidades imobiliárias. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis(CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade(CFC).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 31 de março de 2021.

2.2 Base de preparação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A Companhia opera no Brasil e o real é a moeda funcional e de apresentação.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto de continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de Reais (R$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma.

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, ajustes de perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2.2.1 Demonstrações contábeis individuais

Nas demonstrações contábeis individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações contábeis individuais quanto nas demonstrações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

As demonstrações contábeis das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

2.2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas:

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico – SPE) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

	Percentual de participação	
Controladas e controladas em conjunto diretas	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	100%	100%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	95%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Development USA, LLC	100%	100%
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	95%	95%

	Percentual de participação	
Controladas e controladas em conjunto diretas	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXI Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda (i)	0%	95%
HTG Infraestrutura e Participações Ltda	33,33%	33,33%

(i) Durante o exercício de 2020 houve a venda da participação.

(b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Prejuízos acumulados".

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma sociedade de propósito específico (SPE) ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em sociedades de propósitos específicos (SPEs) são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

Os ganhos não realizados com as sociedades de propósitos específicos (SPEs) são eliminados na proporção de participação societária. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas em conjunto são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas contábeis da Companhia.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são demonstrados ao custo e incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

2.4 Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia avalia periodicamente o efeito do ajuste a valor presente nas demonstrações contábeis.

2.5 Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

Conforme a NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes ("VJORA") – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

• é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

• seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

• é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

• seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (Nota 3) classificados ao valor justo por meio do resultado, além de contas a receber (Nota 4), créditos diversos (Nota 6) e partes relacionadas (Nota 9), ambos classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por partes relacionadas (Nota 9), empréstimos e financiamentos (Nota 11), fornecedores (Nota 12), contas a pagar (Nota 14) e debêntures (Nota 16), Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (Nota 17) os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Perda por redução ao valor recuperável (Impairment)

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos a Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

2.6 Contas a receber

As unidades são geralmente vendidas durante as fases de lançamento e construção de empreendimentos imobiliários. As contas a receber são constituídas com base no percentual de conclusão (PoC) da construção aplicado à receita das unidades vendidas, ajustado de acordo com os termos dos contratos de venda, assim determinando o valor da receita acumulada a ser reconhecido, sendo o mesmo deduzido das parcelas recebidas.

As contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Se o valor acumulado da receita apropriada, deduzida das parcelas recebidas, for inferior ao montante esperado a ser recebido do total da carteira de recebíveis em um ano ou menos, a receita apropriada é classificada como ativo circulante. Se não, a parcela que exceder é apresentada como ativo não circulante.

2.7 Imóveis para venda

A parcela registrada no estoque corresponde ao custo incorrido na fase atual da construção de unidades imobiliárias ainda não vendidas, que é inferior ao valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e das despesas estimadas com vendas.

O custo compreende terrenos, materiais, mão de obra (terceirizada) e outros custos relacionados com a construção.

A prática adotada para segregação entre circulante e não circulante da rubrica de imóveis a comercializar leva em consideração a previsão dos lançamentos de projetos. Projetos que tem a expectativa de lançamento inferior a um ano são considerados no circulante os demais no não circulante. Tal expectativa é revisada periodicamente pela administração da companhia.

2.8 Imobilizado

O imobilizado é avaliado pelo custo de aquisição, combinado com a dedução da sua depreciação, que foi calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota 8.

2.9 Redução ao valor recuperável (impairment) – ativos não financeiros

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de seus ativos imobilizados. Não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização, sendo assim, não foi necessário registrar perdas de impairment.

2.10 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações são classificadas como passivos circulantes se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

As contas a pagar são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.11 Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente legal ou construtiva, como resultado de eventos passados, (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e (iii) o valor pode ser estimado com segurança.

As estimativas e premissas que norteiam a determinação do valor a ser provisionado para cobrir gastos futuros durante o período de garantia da obra apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis para exercícios subsequentes. Dessa forma, as estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2.12 Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido, segundo o qual a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Nos projetos em construção a companhia adota a opção pelo RET (regime especial de tributação) no qual a carga tributária é de 4% considerando os impostos federais (PIS/COFINS) (IR e CSLL).

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência (Nota 2.13).

2.13 Reconhecimento de receitas, custos e despesas

(a) Processo para reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo NBC TG 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n° 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBCTG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com "financiamento na planta". Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) Pagamentos direto à incorporadora; (ii) Financiamento bancário; (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

A seguir resumo dos contratos celebrados na modalidade "financiamento na planta", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10% a 15% da Incorporadora e 85% a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual, é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.7);

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.14 Novos pronunciamentos emitidos

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2020 ou após, que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos, e a Companhia apresenta abaixo a avaliação dos impactos da adoção destas normas em suas demonstrações contábeis:

- **- Alteração da norma IFRS 3 – Definição de negócio.** Esclarece aspectos para a definição de negócio, de forma a esclarecer quando uma transação deve ter tratamento contábil de combinação de negócios ou aquisição de ativos. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos em possíveis eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos.

- **- Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 – Definição de materialidade.** Esclarece aspectos de materialidade para o enquadramento da norma contábil onde este conceito é aplicável. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.
- **- Alteração das normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 – Reforma da taxa de juros.** Esclarece aspectos relacionados a taxa de juros em instrumentos financeiros de hedge. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.
- **- Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante.** Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

2.14 Reapresentação 2019

Os valores correspondentes ao balanço patrimonial e às demonstrações do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, individuais e consolidados, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para fins de comparação, estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erro (IAS 8 - Accounting policies, changes in accounting estimates and errors), visando refletir os seguintes itens:

(a) Adoção do CPC 06 (R2) – Operações de arrendamento. A referida norma passou a vigorar a partir de exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2019. A Companhia reavaliou os contratos de locação e identificou determinados contratos, conforme nota explicativa nº 8, que estavam sob o escopo da referida norma e que não foram contabilizados como parte da adoção do CPC 06 (R2), resultando no registro de ativo de direito de uso e passivo correspondente ao ativo de direito de uso e seus respectivos reflexos de amortização e reconhecimento da despesa financeira no resultado do exercício de 2019.

(b) Adoção do CPC 12 – Ajuste a valor presente. Conforme a referida norma, os ativos e passivos financeiros devem estar mensurados a valor presente. A Companhia reavaliou a aplicação da norma em seus recebíveis, para os quais o referido ajuste não havia sido reconhecido e apurou o efeito do ajuste a valor presente de forma retrospectiva no montante de R$ 1.904, conforme nota explicativa nº 4.

(c) Segregação entre circulante e não circulante dos recebíveis. A Companhia não segregava os seus recebíveis entre curto e longo prazo conforme expectativa de realização em consonância com o CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis. A Companhia observou que os controles relacionados a segregação dos recebíveis estavam desatualizados, que consideraria a expectativa de evolução de projetos e recebimento da carteira e identificou ajustes relacionados a segregação entre circulante e não circulante no montante de R$ 17.935.

(d) Segregação entre circulante e não circulante dos estoques de terrenos. A Companhia não segregava os seus estoques de terrenos entre curto e longo prazo conforme expectativa de realização via lançamento dos projetos em consonância com o CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis. A Companhia observou que os controles relacionadas a segregação dos terrenos, para a referida data base, estavam desatualizados, resultando em ajustes entre as linhas de imóveis a comercializar no ativo circulante e no ativo não circulante no montante de R$ 151.378.

(e) A Companhia recepcionou cotas da investida HTG (coligada) sem contraprestação monetária. O investimento recepcionado estava com o patrimônio líquido negativo e a Companhia entendeu à época que poderia reconhecer um ágio sobre tal operação. A Companhia reavaliou o assunto e entendeu que a transação não tinha substância econômica e financeira para a classificação como ágio e reconheceu o respectivo valor no resultado como despesa, no montante de R$ 3.224.

(f) A Companhia reavaliou determinados saldos de ativos e com base nas informações à época, observou que deveria ter compensado alguns saldos de ativos e passivos e complementado a provisão para perda do saldo liquido em R$ 4.074. A Companhia refletiu o ajuste restrospectivamente, conforme determinado pelo CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis.

(g) Segregação entre circulante e não circulante das debêntures. A Companhia reavaliou o controle relacionado a segregação das debêntures e com isso reclassificou o montante de R$ 7.143 para o passivo não circulante. A Companhia também reavaliou os controles das cláusulas restritivas diante dos ajustes efetuados e continua adimplente no cumprimento das cláusulas conforme mencionado na nota explicativa nº 16.

(h) Reconhecimento de despesa financeira das debêntures no valor de R$ 107, decorrente de atualização do saldo devedor.

(i) Reclassificação para melhor apresentação de provisões para contingências no valor de R$ 1.021, que estavam classificadas como contas a pagar.

(j) Reclassificação para melhor apresentação da provisão para perda em investimentos no valor de R$ 3.757.

(k) Reclassificação para melhor apresentação do imposto de renda e contribuição social correntes R$ 2.720

	Controladora			Consolidado		
	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)
Ativo Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	4.399	-	4.399	23.464	-	23.464
Contas a receber (b), (c)	-	-	-	40.213	(19.844)	20.369
Imóveis a comercializar (d)	9.787	(9.787)	-	228.241	(151.378)	76.863
Créditos diversos (f)	25.826	(21.998)	3.828	35.691	(26.140)	9.551
Impostos e contribuições a compensar	227	-	227	551	-	551
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	5.896	-	5.896
	40.239	**(31.785)**	**8.454**	**334.056**	**(197.362)**	**136.694**
Não Circulante						
Imóveis a comercializar (d)	-	9.787	9.787	59.030	151.378	210.408
Partes relacionadas	33.261	-	33.261	6.827	-	6.827
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	22	22	-	22	22
Créditos diversos	-	-	-	-	4.142	4.142
Contas a receber de clientes (b), (c)	-	-	-	-	17.935	17.935
	33.261	**9.809**	**43.070**	**65.857**	**173.477**	**239.334**
Investimentos						
Investimentos (e)	92.948	(1.656)	91.292	3.224	(3.224)	-
Imobilizado (a)	222	1.259	1.481	724	1.259	1.983
Intangível	694	(694)	-	694	(694)	-
	127.125	**8.718**	**135.843**	**70.499**	**170.818**	**241.317**
Total do ativo	**167.364**	**(23.067)**	**144.297**	**404.555**	**(26.544)**	**378.011**

	Controladora			Consolidado		
	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)
Passivo e patrimônio líquido						
Circulante						
Empréstimos e financiamentos	4.800	-	4.800	16.405	-	16.405
Debêntures (g), (h)	23.442	(7.143)	16.299	23.442	(7.143)	16.299
Fornecedores e subempreiteiros	203	(51)	152	8.205	(51)	8.154
Obrigações trabalhistas e tributárias	648	-	648	1.603	-	1.603
Contas a pagar (a), (f), (i)	13.540	(9.140)	4.400	15.082	(10.549)	4.533
Adiantamentos recebidos de clientes	8.622	-	8.622	232.374	(151.376)	80.998
Partes relacionadas	43.863	-	43.863	376	-	376
Provisões para perda em investimentos (j)	3.757	(3.757)	-	3.382	(3.382)	-
	98.875	**(20.091)**	**78.784**	**300.869**	**(172.501)**	**128.368**
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos	1.529	-	1.529	2.368	-	2.368
Debêntures (g), (h)	10.558	7.250	17.808	10.558	7.250	17.808
Conta corrente com sociedade por conta de participação (f)	10.405	(9.000)	1.405	10.405	(9.000)	1.405
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	1.430	-	1.430
Contas a pagar (a)	-	1.297	1.297	500	1.297	1.797
Adiantamentos recebidos de clientes	-	-	-	27.934	151.376	179.310
Provisões (i)	-	8	8	1.509	1.417	2.926
Partes relacionadas	1.744	-	1.744	-	-	-
Provisões para perda em investimentos (j)	-	7.139	7.139	-	3.382	3.382
	24.236	**6.694**	**30.930**	**54.704**	**155.722**	**210.426**
Patrimônio líquido						
Capital social	1.000	-	1.000	1.000	-	1.000
Reserva legal	200	-	200	200	-	200
Reserva de lucros	43.053	(9.670)	33.383	43.053	(9.670)	33.383
Ajuste acumulado de conversão	-	-	-	90	-	90
	44.253	**(9.670)**	**34.583**	**44.343**	**(9.670)**	**34.673**
Participação dos não controladores				4.639	(95)	4.544
	44.253	**(9.670)**	**34.583**	**48.982**	**(9.765)**	**39.217**
	167.364	**(23.067)**	**144.297**	**404.555**	**(26.544)**	**378.011**

Demonstração do resultado do exercício

	Controladora			Consolidado		
	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)
Receita líquida de serviços e vendas (b), (k)	-	-	-	149.313	811	150.124
Custo das mercadorias vendidas	-	-	-	(95.891)	-	(95.891)
Lucro bruto	**-**	**-**	**-**	**53.422**	**811**	**54.233**
Despesas operacionais						
Despesas gerais e administrativas (a)	(7.195)	(357)	(7.552)	(10.753)	(357)	(11.110)
Despesas com comercialização	(229)	-	(229)	(7.582)	-	(7.582)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (f)	(8)	(4.074)	(4.082)	(300)	(4.074)	(4.374)
Resultado de equivalência patrimonial (e)	38.658	(5.038)	33.620	(159)	(3.224)	(3.383)
Lucro operacional	**31.226**	**(9.469)**	**21.757**	**34.628**	**(6.844)**	**27.784**
Resultado financeiro						
Despesas financeiras (h)	(6.249)	(107)	(6.356)	(7.612)	(107)	(7.719)
Receitas financeiras (a)	118	(116)	2	499	(116)	383
Lucro antes da contribuição social e do imposto de renda	**25.095**	**(9.692)**	**15.403**	**27.515**	**(7.067)**	**20.448**
Imposto de renda e contribuição social correntes(k)	-	-	-	-	(2.720)	(2.720)
Imposto de renda e contribuição social diferidos (a)	-	22	22	-	22	22
Prejuízo do exercício	**25.095**	**(9.670)**	**15.425**	**27.515**	**(9.765)**	**17.750**
Acionistas da Companhia	-	-	-	25.095	(9.670)	15.425
Participação de não controladores	-	-	-	2.420	(95)	2.325
	-	**-**	**-**	**27.515**	**(9.765)**	**17.750**

Conciliação do patrimônio liquido

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo anteriormente apresentado	44.253	48.982
Complemento de provisão para perdas	(4.074)	(4.074)
Baixa do ágio	(3.224)	(3.224)
Complemento de ajuste a valor presente e reflexo no investimento	(1.814)	(1.909)
Outros	(558)	(558)
Saldo do patrimônio líquido reapresentado	**34.583**	**39.217**

Demonstrações dos fluxos de caixa

	Controladora			Consolidado		
	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)	2019	Ajustes	2019 (reapresentado)
Das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	25.095	9.670	15.425	27.515	9.765	17.750
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		-			-	
Depreciação e amortização	479	-	479	483	-	483
Provisões para garantia de obras e contingências	-	(8)	8	331	-	331
Resultado de equivalência patrimonial	(38.658)	(5.038)	(33.620)	159	(3.224)	3.383
	(13.084)	**4.624**	**(17.708)**	**28.488**	**6.541**	**21.947**
Variações nos ativos e passivos						
(Aumento)/redução contas de ativos						
Contas a receber	-	-	-	(810)	(1.909)	1.099
Imóveis a comercializar	(1.235)	-	(1.235)	(52.169)	-	(52.169)
Impostos e contribuições a compensar	(162)	22	(184)	(284)	22	(306)
Créditos diversos	(12.737)	(2.523)	(10.214)	(14.382)	(133)	(14.249)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	(1.909)	-	(1.909)
Aumento/(redução) nas contas de passivos					-	
Obrigações trabalhistas e tributárias	136	-	136	(259)	-	(259)
Fornecedores	122	51	71	123	51	72
Contas a pagar	(1.335)	(2.632)	1.297	(557)	(3.221)	2.664
Adiantamento de clientes	(2.193)	-	(2.193)	36.863	-	36.863
	(30.488)	**(458)**	**(30.030)**	**(4.896)**	**1.351**	**(6.247)**
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	-	-	-
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	**(30.488)**	**(458)**	**(30.030)**	**(4.896)**	**1.351**	**(6.247)**
Das atividades de investimentos						
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	4.112	-	4.112	-	-	-
Ajuste de conversão de balanço de controlada	-	-	-	38	-	38
Lucros distribuídos	-	-	-	(336)	-	(336)
No imobilizado	(527)	-	(527)	(433)	(1)	(432)
No intangível	(694)	565	(1.259)	(694)	565	(1.259)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	**2.891**	**565**	**2.326**	**(1.425)**	**564**	**(1.989)**
Das atividades de financiamentos						
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	17.792	(107)	17.899	38.060	(1.915)	39.975
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	(10.905)	-	(10.905)	(21.124)	-	(21.124)
Partes relacionadas	19.022	-	19.022	2.579	-	2.579
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	**25.909**	**(107)**	**26.016**	**19.515**	**(1.915)**	**21.430**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(1.688)**	**-**	**(1.688)**	**13.194**	**-**	**13.194**
Caixa e equivalentes de caixa						
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.087	-	6.087	10.270	-	10.270
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.399	-	4.399	23.464	-	23.464
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(1.688)**	**-**	**(1.688)**	**13.194**	**-**	**13.194**

Demonstrações do valor adicionado

	Controladora			Consolidado		
	2019	Ajuste	2019 (Reapresentado)	2019	Ajuste	2019 (Reapresentado)
Receitas						
Vendas e serviços	-	-	-	154.979	(1.909)	153.070
Outras receitas	-	-	-	(300)	(4.074)	(4.374)
	-	**-**	**-**	**154.679**	**(5.983)**	**148.696**
Insumos adquiridos de terceiros						
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	-	(95.891)	-	(95.891)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(4.557)	(357)	(4.914)	(11.954)	(357)	(12.311)
Outros	(8)	(4.074)	(4.082)	-	-	-
	(4.565)	**(4.431)**	**(8.996)**	**(107.845)**	**(357)**	**(108.202)**
Valor adicionado bruto	**(4.565)**	**(4.431)**	**(8.996)**	**46.834**	**(6.340)**	**40.494**
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(479)	-	(479)	(483)	-	(483)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	**(5.044)**	**(4.431)**	**(9.475)**	**46.351**	**(6.340)**	**40.011**
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	38.658	(5.038)	33.620	(159)	(3.224)	(3.383)
Receitas financeiras	118	(116)	2	499	(116)	383
	38.776	**(5.154)**	**33.622**	**340**	**(3.340)**	**(3.000)**
Valor adicionado total a distribuir	**33.732**	**(9.585)**	**24.147**	**46.691**	**(9.680)**	**37.011**
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal						
Salários e encargos	1.685	-	1.685	1.685	-	1.685
Comissões sobre venda	-	-	-	3.196	-	3.196
Honorários de diretoria	66	-	66	66	-	66
Impostos, taxas e contribuições		-				
Federais	-	(22)	(22)	5.666	(22)	5.644
Remuneração de capitais de terceiros		-				
Juros	6.249	107	6.356	7.612	107	7.719
Aluguéis	637	-	637	951	-	951
Remuneração de capitais próprios		-				
Lucro do período	25.095	(9.670)	15.425	25.095	(9.670)	15.425
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	-	2.420	(95)	2.325
	33.732	**(9.585)**	**24.147**	**46.691**	**(9.680)**	**37.011**

Os ajustes apresentados na demonstração dos fluxos de caixa e na demonstração do valor adicionado, são em sua totalidade oriundos dos ajustes refletidos no balanço patrimonial e na demonstração do resultado reapresentados.

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Caixa e bancos conta-movimento	4.303	165	24.607	15.901
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	19.376	4.234	19.471	7.563
	23.679	**4.399**	**44.078**	**23.464**

Os CDBs são aplicações automáticas efetuada pelas instituições financeiras com liquidez imediata, sua remuneração média é de 98% do CDI.
Conforme determinado pela normas contábeis vigentes a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
  - Taxa de juros estimada: 4 % ao ano.

- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Redução para 3% ao ano.

- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Redução para 2% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao total do saldo de caixa da companhia para o exercício.

		Consolidado		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**4% a.a Provável**	**3% a.a. Possível**	**2% a.a. Remoto**
23.679	Efeito contábil (custo / despesa)	947	710	474

		Consolidado		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**4% a.a Provável**	**3 a.a. Possível**	**2% a.a. Remoto**
44.078	Efeito contábil (custo / despesa)	1.763	1.322	882

4 Contas a receber

	Consolidado	
Descrição/	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Receita de vendas apropriada	488.870	305.387
Ajuste a valor presente (AVP)	(1.135)	(1.909)
(-) Valor recebido	(447.113)	(265.489)
	40.622	37.989
Outras contas a receber	738	315
	41.360	**38.304**
Contas a receber CP	26.922	20.369
Contas a receber LP	14.438	17.935

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Contas a receber de vendas apropriadas	488.870	305.387
Total recebimento	(447.113)	(265.489)
Receita de vendas a apropriar (*)	178.941	192.768
Total de contas a receber	220.698	232.666
Adiantamento de clientes	(9.450)	(15.902)
Total da carteira liquida a receber	**211.248**	**216.764**

(*) Sujeito aos efeitos do ajuste a valor presente de reconhecimento.

Conforme estabelecido nos contratos de venda, as contas a receber são garantidas por alienação fiduciária das correspondentes unidades imobiliárias. Adicionalmente, a entrega das chaves somente ocorre caso o cliente esteja adimplente com suas obrigações contratuais. Dessa forma, a administração considera insignificante o risco de crédito no período de construção.

Para efeito do calculo do ajuste a valor presente (AVP) foi considerado uma taxa no ano de 2020 de 3,10% e no ano de 2019 de 5,33%.

5 Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Terrenos para incorporação (i)	7.909	9.787	220,237	246.874
Imóveis em construção	-	-	44.624	37.618
Juros capitalizados	-	-	1.525	1.525
Imóveis concluídos	-	-	805	1.254
	7.909	**9.787**	**267.191**	**287.271**
Circulante	**3.782**	**-**	**98.994**	**76.863**
Não circulante	**4.127**	**9.787**	**168.197**	**210.408**

(i) Os saldos dos estoques no circulante correspondem a terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é inferior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração.

	31 de dezembro de 2020	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Custo total incorrido	341.631	251.549
Custo apropriado de unidades vendidas	(296.202)	(212.677)
Custo de unidades em estoque	**45.429**	**38.872**

6 Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Adiantamentos a fornecedores	939	1.704	5.984	7.190
Cheques em cobrança	-	1.000	-	1.000
Brasinco Incorporações Ltda. (i)	830	830	830	830
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.142	4.142
Brasinco Incorporações Ltda. (iii)	5.498	3.243	5.499	3.244
Provisão para perda (PDD)	(6.328)	(4.073)	(6.328)	(4.073)
Outros	906	1.124	907	1.360
	1.845	**3.828**	**11.034**	**13.693**
Circulante	1.845	3.828	6.892	9.551
Não circulante	-	-	4.142	4.142

(i) A Companhia constava como avalista em um empréstimo obtido pela Brasinco Incorporações Ltda. Em virtude de tal compromisso, ocorreram pagamentos neste montante. Não há mais nenhum valor a pagar à instituição financeira, restando apenas o ressarcimento dos valores por parte da Brasinco Incorporações Ltda.

(ii) Refere-se a uma dívida de terceiros que foi subrrogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada (compensada) do respectivo devedor, uma vez que o empreendimento tem um saldo a pagar pela aquisição do terreno em valor superior ao da dívida subrrogada.

(iii) Refere-se a adiantamentos realizados para a aquisição do investimento Brasinco.

7 Investimentos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Investimentos em controladas e demais investidas	138.337	98.431	2.697	-
Provisão para passivo a descoberto	(7.492)	(7.139)	(3.423)	(3.382)
Investimentos (a)	130.845	91.292	(726)	(3.382)
Reclassificação para o passivo	7.492	7.139	3.423	3.382
	138.337	**98.431**	**2.697**	-

O saldo de investimento no consolidado refere-se à participação em novos negocios obtido atravez de sua controlada Sugoi LLC development em um projeto imobiliario. A Companhia não possui o controle da referida empresa, e seu investimento é avaliado com o metodo de equivalencia patrimonial.

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 dezembro de 2018	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	Saldo em 31 Dezembro de 2019 (Reapresentado)	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	Saldo em 31 de Dezembro de 2020
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.010	(293)	-	5.717	209	-	5.926
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	12.889	4.178	(5.079)	11.988	350	-	12.338
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	1.895	(179)	-	1.716	(485)	-	1.231
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(8)	(4)	-	(12)	(2)	-	(14)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	17.323	20.188	17	39.629	18.359	(4.406)	53.582
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(291)	(42)	-	(333)	(41)	-	(374)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	11.064	17.629	-	28.693	14.263	(109)	42.847
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	(26)	(169)	-	(195)	(20)	-	(215)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(16)	(1)	-	(17)	(23)	-	(40)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(20)	(2)	-	(22)	(3)	-	(25)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	7.103	(662)	-	6.441	1.379	(288)	7.532
Residencial Idemori SPE Ltda	(9)	(1)	-	(10)	(537)	-	(547)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(41)	(1)	-	(42)	(51)	-	(93)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	(1.006)	(444)	-	(1.450)	5.120	(165)	3.505
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(1)	-	(3)	(5)	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(25)	(5)	-	(30)	(3)	-	(33)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(768)	(696)	-	(1.464)	(37)	-	(1.501)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(10)	(22)	-	(32)	(350)	-	(382)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(7)	(2)	-	(9)	(2)	-	(11)
Residencial São Jose SPE Ltda	(6)	(5)	-	(11)	(8)	-	(19)
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	(4)	(1)	-	(5)	(21)	-	(26)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(5)	(2)	-	(7)	(4)	-	(11)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(4)	(3)	-	(7)	(3)	-	(10)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(4)	(2)	-	(6)	(3)	-	(9)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(1)	(1)	-	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(261)	255	-	(6)	947	(119)	822
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(2)	(22)	-	(24)	(151)	-	(175)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(2)	(9)	-	(11)	(10)	-	(21)
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	-	(9)	-	(9)	(6)	-	(15)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	-	(22)	-	(22)	(225)	-	(247)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	-	(1)	-	(1)	(24)	-	(25)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	-	(4)	-	(4)	(1)	-	(5)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	-	(1)	-	(1)	(35)	-	(36)
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	-	(6)	-	(6)	(5)	-	(11)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(10)	-	(11)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(11)	-	(12)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(212)	-	(212)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	-	(1)	-	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda	-	(2)		(2)	-		
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	-	(158)	(3.224)	(3.382)	(41)	6.812	3.389
HTG Infraestrutura e Participação Ltda. (agio)			3.224	3.224	-	(3.224)	-
Sugoi Development USA, LLC	884	(811)	950	1.023	(805)	3.563	3.782
	54.645	**38.658**	**(4.112)**	**91.292**	**37.485**	**2.064**	**130.845**

8 Imobilizado

		Controladora		Consolidado	
Descrição	**Taxa de depreciação**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e Utensílios	10% a.a	123	121	213	350
Máquinas e Equipamentos	20% a.a	128	128	148	147
Benfeitorias	20% a.a	27	19	28	20
Leasing Telefonia	20% a.a	72	72	72	72
Veículos	20% a.a	-	-	422	216
Imóveis	4% a.a	59	21	235	115
Equiptos de Informática		-	-	-	-
Direitos de uso		2.038	2.038	2.038	2.038
Estande de vendas (*)		-	-	636	636
		2.308	**2.316**	**3.202**	**3.638**
Depreciação acumulada		(1.420)	(962)	(2.117)	(1.655)
		1.071	**1.481**	**1.719**	**1.983**

(*) Estande de vendas – A depreciação de estande de vendas ocorre pelo período a qual se espera que o ativo seja utilizado pela companhia até a sua desativação.

(a) Movimentação do imobilizado

	Controladora							Consolidado						
Descrição	**31 de dezembro de 2018**	**Adições**	**Baixas**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**Adições**	**Baixas**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2018**	**Adições**	**Baixas**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**Adições**	**Baixas**	**31 de dezembro de 2020**
Instalações	44	-	-	44	-	-	44	44	-	-	44	-	-	44
Móveis e Utensílios	86	35	-	121	2	-	123	173	177	-	350	3	(140)	213
Máquinas e Equipamentos	88	40	-	128	-	-	128	104	43	-	147	17	(16)	148
Benfeitorias	11	8	-	19	8	-	27	11	9	-	20	8	-	28
Leasing Telefonia	72	-	-	72	-	-	72	72	-	-	72	-	-	72
Veículos	-	-	-	0	-	-	0	63	153	-	216	206	-	422
Imóveis	-	21	-	21	41	(3)	59	23	95	(3)	115	146	(26)	235
Estande de vendas	-	-	-	0	-	-	0	634	45	(43)	636	-	-	636
Direito de uso de imóvel	-	2.038	-	2.038	-	-	2.038	-	2.038	-	2.038	-	-	2.038
	301	2.142	-	2.443	51	(3)	2.491	1.124	2.560	(46)	3.638	380	- 182	3.836
Depreciação acumulada	(127)	-	(835)	(962)	(458)	-	(1.420)	(350)	-	(1.305)	(1.655)	-	(462)	(2117)
	174	**2.142**	**(835)**	**1.481**	**(407)**	**(3)**	**1.071**	**774**	**2.560**	**(1.351)**	**1.983**	**380**	**(644)**	**1.719**

9 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Ativo não circulante	46.700	33.261	10.551	6.827
Passivo circulante	(87.492)	(43.863)	(794)	(376)
Passivo não circulante	-	(1.744)	-	-
	(40.792)	**(12.346)**	9.757	**6.451**

	Controladora		Consolidado	
Descrição (ativo)	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Haifa Investimentos e Participações Ltda	23	21	-	-
Dahab Brasil S.A	-	15	222	238
Residencial Monte Serrat Ltda	-	55	-	-
Dahab Participações Ltda	7	7	7	7
Kibutz Administração e Participações Ltda	-	5.965	-	5.965
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	1.701	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.461	1.386	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	8.052	49
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	479	287	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	907	883	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	139	162	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	14.591	2.426	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda	588	401	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	92	91	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	12.621	9.360	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	515	(19)	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	580	554	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.819	2.743	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	1.239	609	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	254	181	-	-
Residencial São José SPE Ltda.	802	260	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	337	89		
Sugoi Residencial I SPE Ltda	261	194	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	410	208	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	492	195	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	1	1	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	73	76	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	-	2.496	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	1.755	828	-	-
Vercelli Gestão de Negócios Eireli	-	-	1	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	809	807	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	2.142	1.380	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	546	145	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.075	1.195	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	3	1	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	26	14	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	26	22	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	112	106	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	38	1	-	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	1	1	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	12	1	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	1	1	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	17	1	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	223	85	-	-
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda	-	1	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	201	6	-	-
Outros	-	-	552	552
	46.700	33.261	10.551	6.827

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de Dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee)	-	873	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.376	9.969	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.491	6.444	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	337	587	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	-	175	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	-	127	-	-
Tsuri Brasil	-	-	-	11
Montanha Vermelha Participações S.A	436	-	436	-
Sports Garden Amazônia	-	-	-	199
Residencial São Mateus SPE Ltda	41.644	17.452	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	149	31	149
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	27.048	9.831	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	-	-	210	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	43	-	-	-
Dahab Brasil S.A.	117	-	117	17
Total	87.492	45.607	794	376

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e coligadas em conjunto representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido.

Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

10 Conta corrente com sociedade por conta de participação

	Controladora		**Consolidado**	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Conta corrente com Sociedade por conta de participação	1.405	1.405	1.405	1.405
	1.405	**1.405**	**1.405**	**1.405**

As operações envolvendo Sociedade por Conta de Participação (SCP) são apresentadas de forma consolidada com as operações da Companhia. As aquisições contraídas com sócios participantes são apresentadas no passivo circulante e não circulante de acordo com a expectativa de desembolso da Companhia, na rubrica de conta corrente com sociedade por conta de participação.

11 Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Modalidade	**Instituição financeira**	**Taxa de juros e comissões**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Capital de giro	Caixa Econômica Federal - CEF	CDI + 9,6 % a.a.	1.400	2.242	1.400	2.242
SFH (SPEs)	Caixa Econômica Federal - CEF	Até 11% a.a.	-	-	6.304	11.605
Finame (SPEs)	Santander	CDI + 5,54% a.a	-	-	11.277	-
Leasing	Banco Daycoval	22,99% a.a.	33	30	33	30
CCB	Banco Daycoval	14,02 % a.a	1.516	-	1.516	-
CCB	Banco ABC	CDI + 6,73% a.a	10.111	-	10.111	-
CCB	Banco PINE	CDI + 08,47% a.a.	1.513	1.364	1.513	1.364
CCB	Banco PINE	10,43% a.a	4.000		4.000	
CCB	CHB	CDI + 10,5% a.a.	-	2.693	-	2.693
Outros	Outros	n/a	-	-	1.081	839
			18.573	**6.329**	**37.235**	**18.773**
Circulante			**9.248**	**4.800**	**17.573**	**16.405**
Não circulante			**9.325**	**1.529**	**19.662**	**2.368**

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
2020	-	4.800	-	16.405
2021	9.248	917	17.573	1.756
2022	3.903	612	9.541	642
2023	3.417	-	8.116	-
2023	2.005	-	2.005	-
	18.573	6.329	37.235	18.803

Como garantia, os empréstimos contarão com garantia real de alienação fiduciária de imóveis de propriedade de controlada ou carteira de recebíveis Já o contrato de financiamento a produção (SFH) tem como garantia a alienção fiduciária dos terrenos objeto do empreendimetno financiado, assim como o financiamento (crédito associativo) dos clientes.

Conforme determinado pela normas contábeis vigentes a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
  - Taxa de juros estimada: 4 % ao ano.

- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Aumento para 5% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Aumento para 6% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao Total do saldo devedor das dívidas em andamento.

		Controladora		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**4% a.a Provável**	**5% a.a. Possível**	**6% a.a. Remoto**
18.573	Efeito contábil (custo / despesa)	1.207	1.504	1.820

		Consolidado		
Saldo	**Risco de alta na taxa de juros**	**4% a.a Provável**	**5% a.a. Possível**	**6% a.a. Remoto**
37.235	Efeito contábil (custo / despesa)	2.420	3.016	3.649

12 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
Vencimentos	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Vencidos	49	11	2.872	1.619
A vencer até 30 dias	142	138	11.530	4.933
A vencer entre 31 e 60 dias	-	3	1.312	259
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	574	172
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	103	235
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	201	44
A vencer após 180 dias	-	-	37	892
A vencer total	142	141	13.757	6.535
	191	**152**	**16.629**	**8.154**

13 Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Obrigações tributárias	501	501	503	503
Obrigações trabalhistas	346	139	585	198
Impostos retidos na fonte	22	8	781	388
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	2.801	514
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	1.247	1.430
	869	**648**	**5.917**	**3.033**
Circulante	**869**	**648**	**4.670**	**1.603**
Não circulante	**-**	**-**	**1.247**	**1.430**

14 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Aquisição de participações societárias (i)	1.680	3.967	1.680	3.967
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Distratos a pagar	-	-	497	487
Outros	2.353	1.730	2.353	1.376
	4.033	**5.697**	**5.030**	**6.330**
Circulante	**4.033**	**4.400**	**4.530**	**4.533**
Não circulante	**-**	**1.297**	**500**	**1.797**

(i) O referido valor é composto por: R$ 3.967 referente a aquisição da empresa Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. (R$ 2.930 em 31 de dezembro de 2019), os quais serão pagos através de notas promissórias e.

15 Adiantamentos de clientes e outros

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	9.463	15.847
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	10.841	11.116
Credores por imóveis compromissados	1.042	2.942	118.445	152.176
Permutas físicas (*)	5.435	5.680	78.531	78.776
Outros	-	-	2.283	2.393
	6.477	**8.622**	**219.562**	**260.308**
Circulante	**6.477**	**8.622**	**67.209**	**80.998**
Não circulante	**-**	**-**	**152.353**	**179.309**

(*) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

16 Debêntures

	Controladora		Consolidado	
Modalidade	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Debêntures	32.897	33.004	32.897	33.004
(-) Amortização	(32.547)	(4.810)	(32.547)	(4.810)
Juros sobre debêntures	6.951	5.913	6.951	5.913
	7.301	**34.107**	**7.301**	**34.107**
Circulante	**7.301**	**16.299**	**7.301**	**16.299**
Não circulante	**-**	**17.808**	**-**	**17.808**

Em 4 de abril de 2017 a Companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R$ 17.397 na quantidade de 17.397 debêntures com o valor nominal unitário de R$ 1,00 cada.

As debêntures são corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescidas de juros remuneratórios de 9,15% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma "*pro rata temporis"* por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2019 e vencimento em setembro de 2022.

Como garantia, as debêntures contarão com garantia real de alienação fiduciária de terreno de propriedade de controlada e alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedade controlada.

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações e pode requerer o vencimento antecipado ou a execução das garantias se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas.

Em 7 de novembro de 2019 a Companhia obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R$ 15.500 na quantidade de 15.500.000 debêntures com o valor nominal unitário de R$ 1,00 cada.

As debêntures são corrigidas por 100% do CDI + 7,5% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma "*pro rata temporis"* por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de março de 2020 e vencimento em janeiro de 2022.

Como garantia, as debêntures contarão com garantia real de alienação fiduciária de terreno de propriedade de controlada e alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedade controlada.

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações e pode requerer o vencimento antecipado ou a execução das garantias se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de debêntures, incluindo as relacionadas a indicadores financeiros.

17 Certificado de recebíveis imobiliários – (CRI)

	Controladora	Consolidado
Modalidade	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2020**
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	35.000	35.000
(-) Amortização	-	-
Encargos a apropriar	(848)	(848)
Juros sobre CRI	84	84
	34.236	**34.236**
Circulante	**7.458**	**7.458**
Não circulante	**26.778**	**26.778**

Confome aprovado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de novembro de 2020, a companhia deliberou os termos e condições da 3º emissão de debêntures simples, realizada em 01 de dezembro de 2020 ("data de emissão"), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, fiduciárias e fidejussória, em série única no montante de R$ 35.000.000,00. São 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário, na data de emissãode R$ 1.000 (um mil reais).

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescidas de juros remuneratórios de 7% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma "*pro rata temporis"* por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2021 e vencimento em novembro de 2024.

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações e pode requerer o vencimento antecipado ou a execução das garantias se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas. Todas as cláusulas estão sendo cumpridas de acordo com as datas-base apresentada.

Conforme determinado pela normas contábeis vigentes a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
  - Taxa de juros estimada: 4 % ao ano.

- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Aumento para 5% ao ano.

- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Aumento para 6% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao total do saldo devedor, tanto na controladora como no consolidado.

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	4% a.a Provável	5 a.a. Possível	6% a.a. Remoto
34.236	Efeito contábil (custo / despesa)	1.369	1.712	2.054

18 Provisões

	Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Provisão para garantia (i)	2.753	1.509
Provisão para contingências	1.617	1.417
	4.370	**2.926**

(i) Provisão de garantia - constituída durante o período de construção do empreendimento, para cobrir os custos estimados a serem incorridos durante o período de cinco anos após a conclusão do projeto.

(ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R$ 1.617 (R$ 1.417 em 31 de dezembro de 2019) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia apontam para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, não foram computados R$ R$ 618 Controladora e R$ 6.017 Consolidado (R$ 6.129 em 31 de dezembro de 2019) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas informações contábeis intermediárias.

19 Patrimônio líquido

(a) Capital

O capital compreende 1.000.000 (Um milhão) de quotas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Número de quotas		
Kibutz Administração e Participações Ltda	-	1.000.000
Ronaldo Yoshio Akagui	500.000	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	500.000	-
	1.000.000	**1.000.000**

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada em 3 de fevereiro de 2016, a Sugoi altera seu tipo jurídico e denominação social e passa a ser uma sociedade por ações, disciplinada pela Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S/A.").

De acordo com a Ata de assembleia registrada em 24 de novembro de 2016 a Kibutz Participações Ltda. transfere suas quotas ordinárias nominativas a Kibutz Administração e Participações S.A.

A Companhia estruturou o processo de registro CVM categoria A no qual foi concedido em 19 de julho de 2016, e atualmente está cadastrado sob o código "CVM 23957".

Conforme reorganização societária realizada pela companhia em 29 de novembro de 2020 "fato relevante" a Kibtuz Administração e Participações S.A deixa de ser a holding operacional da Sugoi S.A, passando o controle para os sócios diretos. Tais registros ainda constam em trâmites de junta comercial até a presente data.

(b) Lucros

De acordo com estatuto social, o lucro calculado no final de cada ano pode ser distribuído, retido (total ou parcialmente) ou capitalizadas, como determinado por todos os quotistas. Não há valor mínimo estabelecido para ser distribuído.

Em cumprimento a legislação societária (artigo 193 da Lei 6.404/76) foi constituída reserva legal no valor de R$ 200 em 31 de dezembro de 2016.

(c) Resultado por ações

A tabela a seguir demonstra o resultado consolidado e o cálculo do lucro básico e diluídos por ação:

	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Lucro do exercício (em reais)	18.892.000	17.750.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	18.892	**17.750**

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período, conforme preconizado pela NBC TG 41 (R2) (Deliberação CVM 636/10) – resultado por ação.

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas.

Não há diferença entre o lucro básico por ação e o lucro diluído pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas. As debêntures emitidas, conforme nota 17, não são conversíveis em ações.

(d) Ajuste acumulado de conversão

A Companhia reconhece nesta rubrica o efeito das variações cambiais sobre o investimento em controlada no exterior (Sugoi Development USA, LLC), cuja moeda funcional segue aquela a que a operação no exterior está sujeita. O efeito acumulado, destacado no patrimônio líquido e na demonstração do resultado abrangente, será revertido para o resultado do exercício como ganho ou perda somente em caso de alienação ou baixa do investimento.

20 Receita líquida e lucro bruto

A conciliação entre a receita bruta e receita operacional líquida é a seguinte:

	Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Receita de imóveis	188.115	154.179
Vendas canceladas	(1.031))	(1.109)
Receita operacional bruta	**187.084**	**153.070**
Impostos incidentes	(3.618)	(2.946)
Receita operacional líquida	**183.466**	**150.124**
Custo com terreno, incorporação, construção	(120.602)	(95.891)
Lucro bruto	**62.864**	**54.233**
Percentual margem bruto - %	34,3%	36,1%

21 Despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**	**31 de dezembro de 2020**	**31 de dezembro de 2019 (reapresentado)**
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(6.295)	(3.196)
Assessoria e consultoria	(93)	(94)	(192)	(186)
Propaganda e publicidade	(27)	(70)	(3.859)	(1.891)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(558)	(1.419)
Despesas com aluguéis	-	-	(761)	(304)
Seguros	(170)	-	(601)	-
Outras despesas comerciais	(39)	(65)	(269)	(586)
	(329)	(229)	(12.535)	(7.582)
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(6.107)	(3.595)	(8.174)	(4.850)
Despesas com pessoal	(3.913)	(1.752)	(3.937)	(1.760)
Despesas com aluguéis	(323)	(353)	(362)	(363)
Despesas com materiais de escritório	(448)	(531)	(790)	(681)
Depreciação	(260)	(479)	(264)	(483)
Despesas com cartórios e registros	(149)	(70)	(288)	(453)
Provisão para contingências	-	-	-	(221)
Seguros	-	-	(510)	-
PDD	(2.254)	-	(2.254)	-
Outras despesas administrativas	(429)	(772)	(2.615)	(2.299)
	(13.883)	(7.552)	(19.193)	(11.110)

Despesas Financeiras	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Descontos concedidos	-	-	(51)	(35)
Juros	(4.481)	(6.317)	(5.415)	(6.896)
Multa de mora	(85)	-	(206)	(17)
Despesas e Tarifas bancárias	(107)	(39)	(1.125)	(771)
	(4.673)	**(6.356)**	**(6.797)**	**(7.719)**

22 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	178.941	192.768
Contribuições sobre as vendas	(7.158)	(7.711)
	171.783	**185.057**
Custo a incorrer das unidades vendidas	(121.753)	(137.445)
	50.030	**47.612**
Percentual da margem bruta a apropriar	29,1%	25,7%

(a) A tabela a seguir mostra os resultados apropriados do projeto em construção.

Descrição	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Receita apropriada	373.199	190.571
Contribuições incidentes sobre receita	(14.928)	(7.632)
	358.271	**182.939**
Custo apropriado	(250.676)	(130.528)
Lucro bruto	**107.595**	**52.411**
Margem bruta apropriada - %	30,03%	28,65%

(b) A tabela abaixo mostra o custo total orçado a incorrer no projeto.

Descrição	31 de dezembro de 2020	31 de dezembro de 2019 (reapresentado)
Unidades vendidas em construção	121.753	137.445
Unidades não vendidas em construção	24.357	50.961
Custo orçado a incorrer	**146.110**	**188.406**
Estoque imóveis em construção	46.149	39.143
Custo total a ser apropriado no futuro	**192.259**	**227.549**

23 Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

O escopo do trabalho dos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros.

24 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas individuais e consolidadas foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de seus clientes, assim administra o risco de crédito por meio de um programa de qualificação e concessão de crédito.

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

Risco de mercado

Decorre da possibilidade de oscilação dos preços de mercado de matérias primas e insumos utilizados no processo de construção das unidades imobiliárias. Essas oscilações de preços podem provocar alterações substanciais nos custos dos Estoques. Para mitigar esses riscos, a Companhia gerencia os estoques reguladores destas matérias-prima e insumos.

Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Adicionalmente, a Companhia mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infra-estrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento Companhiarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- documentação de controles e procedimentos;
- exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- desenvolvimento de planos de contingência;
- treinamento e desenvolvimento profissional;
- padrões éticos e comerciais;
- mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

(b) Instrumentos financeiros

Para fins de divulgação, os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis estão apresentados no balanço patrimonial nas rubricas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, outras contas a receber, fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

(c) Gestão de capital

A Companhia administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento.

(d) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

25 Pandemia – Covid-19 – Coronavírus

A Companhia adotou as medidas de mitigação da transmissão de vírus em cada ponto de trabalho, quer seja nas obras, pontos de vendas e seu escritório central. As práticas adotadas foram higienização com maior frequência, auditoria diária dos controles, flexibilidade no horário de trabalho e adoção do home office, atendendo as orientações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e Vigilância Sanitária buscando preservar a saúde física e psicológicas de seus colaboradores, inclusive dispensando do trabalho todos aqueles com idade acima de 60 anos.

Nossas operações continuam nos canteiros de obra, ainda com impactos sem relevância, e acreditamos que neste sentido, não deverá haver interferências significativas na execução dos empreendimentos. Entretanto, eventuais restrições externas como o transporte público dos funcionários, fornecimento de insumos e matérias primas essenciais para a continuidade das obras, pode ter impacto expressivo, possibilidade esta que não há como ser considerada e mensurada neste momento.

Redirecionamos nossa força de vendas para atender o nosso cliente à distância, ampliando a divulgação online dos empreendimentos via aplicativos e redes sociais e mantemos contato diário da alta administração para acompanhamento do cenário e pronta tomada de decisão.

Diante de tantas incertezas e ajustes diários nas diretrizes governamentais, consideramos possíveis impactos em nossa operação, mas temos realizados pautas frequentes para tentar antecipar os problemas, de maneira a minimizá-los.

Em relação as medidas operacionas/financeiras da companhia em função da pandemia, podemos destacar:

Negociação com fornecedores, parceiro de negócios e adesão a pacotes de incentivos governamental visando a preservação de caixa e aumento do indice de liquidez da companhia.

Readequação dos projetos em desenvolvimento considerando os lançamento previstos para o período e melhorando a exposição de caixa da companhia para o ano.

Alinhamento com o clientes reforçando o compromisso e segurança com programas de renegociação de parcelas entre outros.

Até o momento, não há medidas adicionais relevantes em curso para o período encerrado em 31 de dezembro de 2020.

26. Eventos subsequentes

Quitação saldo de debêntures – janeiro de 2021

No dia 11 de janeiro de 2021, a companhia realizou a quitação integral das parcelas referente a debêntures no valor de R$ 7.031 referente a 2º emissão realizada em 07 de novembro de 2019, com isso, até a data de emissão do presente relatório a companhia não consta em sua operação nenhuma debêntures vigente.

******

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

FORMULÁRIO DE REFÊNCIA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

1. Atividades do emissor
1.1 Histórico do emissor 1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas 3
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais 4
1.4 Produção/Comercialização/Mercados 5
1.5 Principais clientes 8
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal 9
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior 10
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira 11
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG) 12
1.10 Informações de sociedade de economia mista 13
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante 14
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital 15
1.13 Acordos de acionistas 16
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios 17
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas 18
1.16 Outras informações relevantes 19
2. Comentário dos diretores
2.1 Condições financeiras e patrimoniais 20
2.2 Resultados operacional e financeiro 30
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases 32
2.4 Efeitos relevantes nas DFs 33
2.5 Medições não contábeis 34
2.6 Eventos subsequentes as DFs 35
2.7 Destinação de resultados 36
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs 39
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados 40
2.10 Planos de negócios 41
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional 42
3. Projeções
3.1 Projeções divulgadas e premissas 43
3.2 Acompanhamento das projeções 44

Índice

4. Fatores de risco
4.1 Descrição dos fatores de risco 45
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco 50
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado 53
4.4 Processos não sigilosos relevantes 54
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes 56
4.6 Processos sigilosos relevantes 57
4.7 Outras contingências relevantes 58
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado 59
5.2 Descrição dos controles internos 62
5.3 Programa de integridade 73
5.4 Alterações significativas 74
5.5 Outras informações relevantes 75
6. Controle e grupo econômico
6.1 Posição acionária 76
6.3 Distribuição de capital 78
6.4 Participação em sociedades 79
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico 82
6.6 Outras informações relevantes 83
7. Assembleia geral e administração
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal 84
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal 90
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração 91
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal 92
7.4 Composição dos comitês 94
7.5 Relações familiares 95
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle 96
7.7 Acordos/seguros de administradores 97
7.8 Outras informações relevantes 98
8. Remuneração dos administradores
8.1 Política ou prática de remuneração 99

Índice

8.2 Remuneração total por órgão 102
8.3 Remuneração variável 105
8.4 Plano de remuneração baseado em ações 106
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações) 107
8.6 Outorga de opções de compra de ações 108
8.7 Opções em aberto 109
8.8 Opções exercidas e ações entregues 110
8.9 Diluição potencial por outorga de ações 111
8.10 Outorga de ações 112
8.11 Ações entregues 113
8.12 Precificação das ações/opções 114
8.13 Participações detidas por órgão 115
8.14 Planos de previdência 116
8.15 Remuneração mínima, média e máxima 117
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização 118
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração 119
8.18 Remuneração - Outras funções 120
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada 121
8.20 Outras informações relevantes 122
9. Auditores
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração 123
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores 124
9.4 Outras informações relevantes 125
10. Recursos humanos
10.1A Descrição dos recursos humanos 126
10.1 Descrição dos recursos humanos 127
10.2 Alterações relevantes 130
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados 131
10.4 Relações entre emissor e sindicatos 132
10.5 Outras informações relevantes 133
11. Transações com partes relacionadas
11.1 Regras, políticas e práticas 134

Índice

11.2 Transações com partes relacionadas 135
11.2 Itens 'n.' e 'o.' 159
11.3 Outras informações relevantes 160
12. Capital social e Valores mobiliários
12.1 Informações sobre o capital social 161
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras 162
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil 163
12.4 Número de titulares de valores mobiliários 164
12.5 Mercados de negociação no Brasil 165
12.6 Negociação em mercados estrangeiros 166
12.7 Títulos emitidos no exterior 167
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas 168
12.9 Outras informações relevantes 169
13. Responsáveis pelo formulário
13.0 Identificação 170
13.1 Declaração do diretor presidente 171
13.2 Declaração do diretor de relações com investidores 174

1.1 Histórico do emissor

Data de Constituição do Emissor:	04/04/2011
Forma de Constituição do Emissor:	A Companhia foi constituída no Brasil em 04 de abril de 2011, sob a forma de sociedade empresária limitada, tendo seu tipo jurídico transformado para sociedade por ações de capital fechado em 03 de fevereiro de 2016.
País de Constituição:	Brasil
Prazo de Duração:	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM:	19/07/2016

1.1 Histórico do emissor

BREVE HISTÓRICO DO EMISSOR

A Sugoi S.A., atual denominação social de Sugoi Incorporadora e Construtora S.A., (“Companhia”) e suas controladas têm como principal atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis, e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia/acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia, pelas controladas ou por outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação em Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades com Propósito Específico (SPE) criadas para desenvolvimento dos projetos, como também por meio de parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, sob a forma de sociedade empresária limitada, foi transformada em sociedade por ações de capital fechado em 03 de fevereiro de 2016, e atualmente encontra-se sediada à Avenida Chedid Jafet, n° 222, bloco C, 5° andar, Conjunto 52, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 13.584.310/0001-42, tendo como foco principal o segmento da primeira moradia e com gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo benefício do mercado, projetos inteligentes que apostam em segurança conforto inovação e preços acessíveis.

A Companhia conta com uma gestão com mais de 40 anos de experiência no mercado imobiliário e network em diversas capitais brasileiras, o que possibilita maior facilidade e captação de oportunidades de negócios diferenciadas no mercado. A Companhia preza por uma governança corporativa e transparente nas relações com mercado, clientes e investidores, promovendo a fiscalização em cada etapa do projeto e monitorando o processo físico e financeiro da construção.

Atualmente, a Companhia está presente nas cidades de São Paulo, Guarulhos, Itapecerica da Serra, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto, Franco da Rocha e Caçapava, todas no Estado de São Paulo e com mais de14.000 unidades em desenvolvimento e execução.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Sugoi S.A. e suas controladas (“Companhia”) têm como principal atividade a administração de bens proprios, a incorporação, construção para desenvolvimento dos projetos, como também parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.584.310/0001-42, tem como foco principal o segmento da primeira moradia. Adicionalmente a gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo-benefício do mercado. A Companhia desenvolve projetos inteligentes que apostam em segurança, conforto, inovação e preços acessíveis.

A Companhia conta com uma gestão com mais de 40 anos de experiência no mercado imobiliário, network em diversas capitais brasileiras que possibilitam maior facilidade e capitação de oportunidades de negócios diferenciadas no mercado. A Companhia preza por uma governança corporativa transparente nas relações com mercado, clientes e investidores, promovendo a fiscalização em cada etapa do projeto e monitorando o processo físico e financeiro da construção.

Os projetos da Companhia estão presentes nas cidades de São Paulo, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava, Sumaré, Santo André e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre, com aproximadamente 24.000 unidades em desenvolvimento, execução e entregues.

A Companhia desde o ano de 2013 é avaliada pela área de risco da Caixa Econômica Federal (GERIC), sendo que atualmente seu GERIC comporta a produção da totalidade do seu “pipeline” de projetos.

A Companhia possui certificações importantes, como a PBQPH nível A (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat) e ISO 9001, as quais a qualificam ainda mais em todo o ciclo do processo executivo de obra, além de atestar a eficácia no processo das atividades da Companhia, que contribuem para uma melhor gestão e controle de custos.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

a) Produtos e serviços comercializados

Nos últimos 3 exercícios sociais, as receitas da Companhia decorreram de dois segmentos operacionais: (i) incorporação e venda de imóveis; e (ii) prestação de serviços de construção para terceiros, especialmente em empreendimentos realizados no regime de preço de custo.

Incorporação Imobiliária

Nossa receita resulta principalmente do desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária, bem como das vendas desses projetos para clientes. No setor de incorporação imobiliária, atuamos nos segmentos: (i) residencial; (ii) comercial; e (iii) de loteamentos.

Nossas atividades de incorporação imobiliárias incluem:

- Aquisição de terrenos;
- Planejamento e desenvolvimento de projetos;
- Obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais;
- Serviços de construção e gestão;
- Gerenciamento de comercialização e venda dos imóveis; e
- Atendimento ao cliente.
- Gerenciamento de comercialização e venda dos imóveis; e

Prestação de serviços

Nossas receitas de prestação de serviços advêm, principalmente, dos serviços de gestão de construção para terceiros (em empreendimentos construídos no regime de preço de custo) e/ou para empreendimentos próprios, quando realizados em parcerias, com gerenciamento técnico e gestão imobiliária.

b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor.

Participação na Receita Bruta (%)

Exercício Social	2022	2021	2020
Incorporação Imobiliária	100%	100%	100%
Prestação De Serviço	0	0	0
TOTAL	100%	100%	100%

c) lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

Tendo em vista o fato de que 100% das receitas da Companhia advêm do segmento operacional de Incorporação Imobiliária (vide item 1.3 (b)), a Companhia não calcula, em suas Demonstrações Financeiras, o resultado separadamente para cada um dos dois segmentos operacionais em que atua.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

a) Características do processo de produção

No segmento de Incorporação Imobiliária, atuamos, principalmente, na incorporação residencial, mas atuamos também na incorporação de empreendimentos comerciais e de loteamentos.

A Companhia busca a industrialização do processo construtivo, criação de métodos e sistemas de gestão e controle de todas as etapas da obra, tendo expertise no gerenciamento da obra. A Companhia tem uma equipe de funcionários altamente qualificada e integrada, composta por profissionais de 5 (Cinco) grupos distintos: (i) engenheiros e arquitetos do grupo de desenvolvimento de tecnologias; (ii) consultores e projetistas; (iii) fabricantes e fornecedores; (iv) mão-de-obra especializada na execução (mestre-de-obras); (v) equipe do sistema de segurança no trabalho; Além disso, a Companhia conta com ERP (SIENGE) específico de gestão de obras e gerencial financeiro em todos os seus empreendimentos.

Essa equipe é responsável pela definição do projeto, gerenciamento da obra e aplicação das tecnologias adequadas. A execução da obra é realizada por meio de rigoroso critério de contratação de subempreiteiros e fornecedores que tenham reconhecimento no mercado. A escolha de nossos subempreiteiros e parceiros é baseada em 4 (quatro) critérios: (i) a experiência; (ii) qualidade; (iii) custo; e (iv) prazo. Deste modo, não possuímos equipamentos de construção pesada e empregamos, diretamente, apenas uma parte da mão-de-obra necessária nas nossas construções.

As aquisições de materiais seguem os níveis normativos da ABNT e os padrões necessários às normas de qualidade e de desempenho, além das demais certificações exigidas pelos agentes financeiros financiadores dos nossos empreendimentos.

A equipe é a responsável pela padronização do processo de construção, capacitação e treinamento de nossos funcionários e pelo controle de qualidade. As diretrizes e padrões a serem seguidos em cada obra são devidamente registrados em “Cadernos de Diretrizes e Procedimentos de Execução”, que servem como material de consulta para execução do projeto e o desenvolvimento de novos produtos.

Os manuais de procedimentos descrevem minuciosamente cada tarefa de cada fase de construção do empreendimento. Esses manuais são observados por todos os trabalhadores das empreiteiras envolvidas nas obras.

Da mesma forma, os adquirentes dos imóveis recebem, quando da entrega das chaves, um manual que especifica as garantias de cada serviço executado. Fazemos um acompanhamento permanente de problemas nos empreendimentos entregues, através de um departamento especializado, visando adotar medidas preventivas nos projetos em desenvolvimento.

b) Características do processo de distribuição

Quando do lançamento de um empreendimento, estabelecemos uma estratégia de marketing e vendas, juntamente com empresas especializadas em campanhas publicitárias.

Nossos stands de vendas contam com parceiros que possuem equipes especializadas e treinadas para auxiliar nossos clientes, respondendo todos os questionamentos, inclusive os de ordem técnica. O treinamento da equipe não se limita ao empreendimento relacionado ao projeto que o stand de vendas está vinculado. A equipe é treinada para identificar os potenciais compradores e assessorá-los na análise do crédito que será ofertado pelo agente financeiro, otimizando a identificação do respectivo perfil, de modo atender a demanda do cliente de forma adequada.

O lançamento de nossos empreendimentos é precedido de convenções de vendas com a equipe de vendas, juntamente com a equipe responsável pelo desenvolvimento do empreendimento, para possibilitar o conhecimento de todos os aspectos técnicos e características do empreendimento, o que é uma importante ferramenta de vendas. Acreditamos que o treinamento constante da equipe de vendas possibilita um melhor atendimento aos nossos clientes.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

A equipe de marketing e vendas, durante todo o processo de vendas, enfatiza a qualidade do nosso produto, a utilização de tecnologia de ponta na construção e o nosso comprometimento com o cliente de entrega do produto oferecido em sua respectiva data da entrega.

Investimos em campanhas publicitárias, utilizando a mídia impressa nos jornais de grande circulação e campanhas publicitárias na região do empreendimento.

Nossas condições de vendas são flexíveis, passíveis de negociação com cada cliente, de modo a atender às necessidades do mesmo. Acreditamos que a flexibilização das condições é uma importante ferramenta para atrair e aumentar as nossas vendas. Nós acreditamos estarmos em uma posição de negociação confortável, obtendo condições de financiamento e prazo que entendemos ser competitivos em relação às formas de financiamento praticadas pelo mercado.

Acreditamos que o pronto atendimento ao cliente nos permite atingir um alto índice de satisfação do mesmo.

O mercado de construção tem características muito semelhantes ao mercado de incorporação imobiliária, por ser uma das etapas dentro das atividades de incorporação. Para empreendimentos classificados como de padrão Econômico e Médio padrão, são utilizados técnicas e processos construtivos com características de produção industrial, utilizando-se tecnologia e baixos custos. Em empreendimentos de Médio-Alto e Alto padrão, o processo construtivo é mais sofisticado, dando prioridade ao acabamento, por atender um público mais exigente.

O mercado imobiliário brasileiro é altamente competitivo e muito fragmentado, tanto nas atividades de incorporação como nas atividades de prestação de serviços de construção, que são os dois segmentos operacionais dos quais decorrem as receitas da Companhia, sendo que nenhum participante detém individualmente participação expressiva do mercado nacional.

No quesito diversificação geográfica, a Companhia está preponderantemente presente na região Sudeste, especificamente no Estado de São Paulo.

De forma geral, a concorrência tanto nas atividades de incorporação como nas atividades de prestação de serviços de construção é mais intensa no Estado de São Paulo, que hoje é o estado que concentra a maior parte de nossas atividades. O Estado de São Paulo é um dos principais centros econômicos do Brasil, concentrando o maior mercado imobiliário do país. De acordo com IBGE, em 2017, o PIB do Estado foi de R$2,063 tri, representando 31,5% do PIB brasileiro.

No que tange às condições de competição no mercado de incorporação imobiliária, que corresponde à maior parte de nossas receitas, os principais fatores de diferenciação frente aos consumidores incluem (i) localização do terreno onde está sendo desenvolvido o projeto;
(ii) preço; (iii) disponibilidade e condições de financiamento; (iv) padrão de acabamento dos empreendimentos (v) qualidade dos materiais utilizados na obra; e (vi) reputação da incorporadora e histórico de cumprimento dos prazos das obras.

.

c) Características dos mercados de atuação: (i) participação em cada um dos mercados; e (ii) condições de competição nos mercados

As atividades, no mercado de incorporação imobiliária, envolvem (i) a aquisição do terreno; (ii) o desenvolvimento do projeto; (iii) a construção e a venda de unidades, que podem ser classificadas como residenciais, vendidas a pessoas de diversos segmentos de renda, como unidades comerciais e também como unidades do segmento de loteamentos. Como já mencionado anteriormente, na incorporação imobiliária, atuamos principalmente no segmento residencial de primeira moradia cujos produtos podem ser classificados como de padrão Econômico, Médio padrão, Médio-Alto padrão e Alto padrão. Classificamos como de padrão Econômico as unidades residenciais que atendem ao público que procura a primeira moradia, sendo esse o foco da Companhia.

d) Eventual sazonalidade

O mercado imobiliário não tem uma sazonalidade específica. Apenas notamos que, nos meses de dezembro a fevereiro, caracterizados pelas férias escolares, o número de visitas aos stands de vendas sofre um decréscimo.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

e) Principais insumos e matérias primas:

O fornecimento de material de construção que necessitamos abrange uma variedade significativa de insumos. Embora as matérias-primas, em sua totalidade, tenham uma participação significativa no nosso custo total, nenhuma das matérias-primas, isoladamente, tem participação significativa nos nossos custos totais. Dessa forma, a flutuação do preço de qualquer material isolado não causa efeito relevante nos nossos resultados. Há um grande número de empresas no mercado aptas a nos fornece materiais de construção, o que nos permite não depender de nenhum fornecedor específico. Apesar da abundância de potenciais fornecedores, buscamos otimizar nossos custos, optando por manter relação de parceria com determinados fornecedores sem qualquer compromisso de exclusividade.

Por sermos grandes consumidores dos materiais de construção necessários à realização de um empreendimento imobiliário, temos a vantagem de comprar tais materiais em grandes quantidades, o que nos permite otimizar os custos de produção de cada empreendimento e diminuir o custo global incorrido em tais matérias-primas.

Utilizamos como parte de nossa estratégia de marketing o fato de utilizarmos marcas de qualidade reconhecida e especificações rigorosas na seleção de nossos fornecedores. Em alguns casos, participamos do desenvolvimento de produtos e materiais de construção em associação com o respectivo fornecedor. Esse rígido controle de qualidade garante que os materiais estejam de acordo com as especificações exigidas antes de sua instalação, de modo a minimizar os custos de futuros reparos. Temos especificações rigorosas quanto à escolha dos nossos fornecedores, baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na reputação e situação financeira dos fornecedores, sempre nos preocupando com a observação e o atendimento das normas regulamentadoras da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas. Além disso, mantemos rígidos controles de qualidade de forma a assegurar que os materiais atendam às especificações antes da sua instalação, minimizando custos de reexecução e garantia.

1.5 Principais clientes

Não existe um cliente que concentre mais de 10% (dez por cento) da receita líquida da Companhia.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

a) Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações.

A atividade desenvolvida pela Companhia é regulamentada por leis federais, estaduais e municipais, o que inclui regras de uso e ocupação do solo, código de obras, regras de zoneamento e normas ambientais.

A execução dos empreendimentos da Companhia requer a aprovação e o licenciamento perante as Secretarias de Habitação de cada município, bem como a obtenção de licenças ambientais e/ou de infraestrutura, de acordo com as características de cada empreendimento. O Alvará de Aprovação e Execução, que necessariamente antecede o início de cada uma das obras, bem como o Auto de Conclusão ("Habite-se"), expedido após verificação da regularidade do empreendimento construído, somente são obtidos após o atendimento de todas as exigência e trâmites necessários.

As aprovações são requeridas em nome da Companhia e/ou de suas controladas (a depender de o imóvel onde será desenvolvido o empreendimento estar registrado em nome da Companhia e/ou de suas controladas, conforme for o caso), ou podem ser requeridas pela Companhia e/ou suas controladas em nome do proprietário da área onde será desenvolvido o empreendimento (caso em que atuamos por meio de procuração). A Companhia se responsabiliza, enquanto incorporadora e construtora, pela obtenção de todas as aprovações e licenças requeridas e pela sua observância na execução de seus projetos.

Historicamente, a Companhia teve sucesso na obtenção das autorizações governamentais necessárias para o desenvolvimento de todos os seus empreendimentos (excetuando-se os casos em que a Companhia optou por não prosseguir com o empreendimento). Nesse sentido, assumindo-se que não haja mudanças relevantes no atual ambiente regulatório, a Companhia acredita que conseguirá manter taxa de sucesso similar na obtenção da aprovação e licenciamento dos projetos em curso e daqueles que serão desenvolvidos no futuro.

b) Política ambiental do emissor e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental:

Com foco no crescimento sustentável, a Companhia cumpre todas as exigências e contrapartidas impostas pelos órgãos de controle ambiental responsáveis pela aprovação de seus projetos. Para garantir o cumprimento dessas exigências e contrapartidas, antes da aquisição das áreas onde seus projetos serão desenvolvidos a Companhia realiza consultas preliminares a esses órgãos e/ou contrata consultorias especializadas para avaliação de todos os aspectos ambientais aplicáveis.

c) Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades.

d) Com exceção da "SUGOI Incorporadora e Construtora", a qual está registrada no Instituto Nacional da Propriedade Intelectual sob o n° 912219840, com vigência até 09/10/2028, a Companhia não depende de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias ou contrato de royalties relevantes para o desenvolvimento de suas atividades.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

Não existem receitas relevantes na Companhia provenientes de outros países que não o Brasil. Nossas atividades de incorporação, até hoje, estão restritas ao território nacional.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

As atividades de incorporação da Companhia, até hoje, estão restritas ao território nacional.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

A SUGOI e suas SPEs têm por objeto social atuar no setor de incorporação imobiliária e construção civil de baixa renda. Além da incorporação e construção, atua na comercialização e administração de bens imóveis próprios. Desde sua fundação, em 2011, a empresa atua no mercado de imóveis de primeira moradia, dentro dos programas habitacionais e sociais como o **Programa Minha Casa Minha Vida** (*Minha Casa Minha Vida que em 2022 era conhecida como Casa Verde Amarela*), estruturando empreendimentos para pessoas de baixa renda em áreas carentes. Vários conjuntos habitacionais, com mais de um empreendimento, já foram desenvolvidos pela SUGOI na Zona Leste e Zona Sul de São Paulo.

A Sugoi possui um conjunto de normas, procedimentos e políticas que abrange as áreas **Ambientais, Social e Governança Corporativa**. Adicionalmente a Sugoi obedece às legislações para os temas ambientais, sociais e de Governança.

Dentro do tema ambiental:

As atividades da construção Civil estão sujeitas a extensa regulamentação ambientais com vários níveis de legislação (municipal, estadual e federal) a serem atendidas. A Sugoi está atenta as alterações ou novas regulamentações visando estar em linha com as novas legislações ambientais. Cada empreendimento está sujeito à extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, zoneamento urbano e meio-ambiente. Essas regulamentações determinam as regras de uso e ocupação de terrenos visam promover a proteção ao meio ambiente e a população. Assim para cada canteiro de obra há um conjunto de riscos a serem avaliados e ações mitigadores a serem tomadas deste o início da construção até a entrega do empreendimento.

Dentro do tema Social:

A Sugoi tem uma preocupação com o tema social na sua linha de negócio. A Sugoi possui uma Política de Comunicação Interna, que estabelece as diretrizes para difundir a visão, missão e valores aos colaboradores do Grupo SUGOI, com o objetivo de promover transparência e alinhamento com a cultura e objetivos da organização, ampliando o alcance das informações sobre o acompanhamento de metas organizacionais, comunicados e as principais ações da empresa'. Também, possui Política de Privacidade em linha com a LGPD, que estabelece as operações de tratamento de dados pessoais dos colaboradores e cliente, bem como as finalidades e medidas de segurança utilizadas.
A SUGOI realiza ações sociais nas comunidades em que implementam os empreendimentos. No terreno do empreendimento Vida e Alegria existia um campo de futebol em estado precário utilizado pela comunidade local, e que precisaria ser demolido para dar lugar às obras da infraestrutura do projeto. A SUGOI negociou com a prefeitura para construírem um novo campo para a comunidade.

O ramo de atuação da Sugoi visa atender os segmentos menos desfavorecidos da sociedade com construções cobertas pelo programa Minha Casa, Minha Vida que visa prover a primeira moradia para milhares de pessoas cobertas pelo programa. A Sugoi deverá beneficiar mais de 7.000 pessoas com as moradias sociais construídas nos seus projetos.

Dentro do tema Governança:

A SUGOI conta completo conjunto de Governança Corporativa para capaz de garantir uma correta gestão. A Sugoi possui um Conselho de Administração composto por 2 fundadores, um CEO e um conselheiro independente. Esse conselho é responsável por supervisionar as atividades da empresa e garantir a sua perenidade.
A empresa conta um Código de Conduta e Ética, que apresenta os valores, a missão e a visão da empresa, bem como suas responsabilidades, compromissos éticos nas relações internas e externas, as formas de tratamento e confidencialidade das informações, como lida com casos de conflitos de interesse, entre outros elementos. Também é sinalizado no documento os canais destinados para críticas, sugestões e reclamações.
Cabe ressaltar que a empresa possui um Comitê de Ética destinado para gerir a cultura de ética na empresa. O Comitê é formado por um integrante do Conselho de Administração e um da Diretoria da companhia. As principais responsabilidades do Comitê são, entre outras, a resolução de conflitos de ética, a recomendação da revisão do Código de Conduta, a garantia do sigilo das informações e a determinação de ações necessárias frente a violações do Código.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

A companhia não é uma sociedade de Companhia Mista.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

Não houve alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal dos negócios da empresa.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

No último exercício social do ano de 2022 não houve operações societárias ocorridas no grupo que tenham tido efeito relevante para o Emissor.

1.13 Acordos de acionistas

De acordo com o artigo 32 do Estatuto Social, a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei n° 6.385/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral.

A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem. O procedimento arbitral terá lugar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

No último exercício social não houve alterações significativas na operação do negócio

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

Não houve contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022 que não sejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

1.16 Outras informações relevantes

A Companhia declara, para todos os fins, de fato e de direito, que todas as informações relevantes quanto as suas atividades comerciais já foram prestadas nos itens acima.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Os diretores devem comentar sobre:

a) Condições financeiras e patrimoniais gerais

A Administração da **SUGOI** entende que a **COMPANHIA** apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir as suas obrigações de curto e médio prazo.

A **COMPANHIA** adota estratégia conservadora de gestão financeira, que inclui o lançamento de novos projetos apenas quando seu financiamento estiver assegurado e quando houver sinais de forte demanda. Esta abordagem permite a COMPANHIA mitigar os riscos relacionados às vendas contratadas, enquanto mantém níveis adequados de recursos em caixa.

A atividade preponderante da **COMPANHIA** é, em conjunto com as suas controladas e controladas em conjunto, o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, especialmente residencial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico, parcerias, bem como a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários.

Como parte do processo de facilitar o ingresso de novos recursos para financiamento dos projetos em curso, objetivando a sua conclusão, a **COMPANHIA** e suas controladas opera com regime de patrimônio de afetação, que também agregou o benefício da redução do encargo tributário pela adoção do Regime Especial de Tributação (RET).

As receitas líquidas de 2022 atingiram R$ 164,7 milhões, enquanto as de 2021 atingiram R$ 211,3 milhões, e as de 2020 foram de R$ 183,4 milhões.

A **COMPANHIA** apresentou lucro líquido no valor de R$ 3,2 milhões em 2022, um lucro liquido no valor de R$ 6,3 milhões em 2021, um lucro líquido no valor de R$ 18,6 milhões em 2020. A taxa de retorno sobre o Patrimônio Líquido em 2022, 2021 e 2020 foi de 5,17%, 11,0% e 36,5%, respectivamente.

O patrimônio líquido da **COMPANHIA** passou de R$ 57,6 milhões em 31 de dezembro de 2021 para R$ 61,0 milhões em 31 de dezembro de 2022, em decorrência do resultado gerado no exercício de 2022.

Abaixo detalhamento da estrutura de capital de terceiros líquido (endividamento) sobre o capital próprio (Patrimônio Líquido).

Descrição (KR$)	2022	2021	2020
Empréstimos e Financiamentos	65.741	48.203	37.235
Debêntures	-	-	7.301
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI	49.243	59.167	34.236
Total Dívida Bruta	**114.984**	**107.370**	**78.772**
Caixa e equivalentes de caixa	-19.254	-29.385	-44.078
Dívida líquida	95.730	77.985	34.694
Patrimônio Líquido	60.980	57.570	51.142
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido (1)	**157,0%**	**135,5%**	**67,8%**

(1) Refere-se ao cálculo da dívida líquida dividido pelo patrimônio líquido, multiplicado por 100.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Índice de liquidez corrente nos últimos 3 anos: 1,4; 1,17 e 1,47 respectivamente, conforme tabela abaixo:

Liquidez Corrente (KR$)	2022	2021	2020
Ativo Circulante	126.701	121.490	184.873
Passivo Circulante	90.634	104.237	126.164
Índice de liquidez corrente	**1,40**	**1,17**	**1,47**

Índice de liquidez geral dos últimos 3 anos: 1,18; 1,16 e 1,15, respectivamente, conforme tabela abaixo:

Liquidez Geral (KR$)	2022	2021	2020
Ativo	**408.649**	**407.172**	**387.044**
Circulante	126.701	121.490	184.873
Não circulante	281.948	285.682	202.171
Passivo	**347.669**	**349.602**	**335.902**
Circulante	90.634	104.237	126.164
Não circulante	257.035	245.365	209.738
Índice de liquidez geral	**1,18**	**1,16**	**1,15**

Com base nas informações acima, os diretores entendem que a **COMPANHIA** apresentou resultados sólidos e que apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações a curto, médio e longo prazo.

b) Estrutura de capital

A **COMPANHIA** utiliza a seguinte estrutura de Capital: (i) Investimentos através de capital próprio dos sócios; (ii) Investimentos através de Sociedade em Conta de Participação (SCP); (iii) Empréstimos para capital de giro; (iv) Financiamento imobiliário para fluxo de pagamento de custo de obras (empréstimo à Produção).

Abaixo tabela contemplando o montante do capital próprio (patrimônio líquido) e o capital de terceiros (passivo circulante e passivo não circulante), bem como o percentual desses itens no passivo total:

Descrição	2022		2021		2020	
	KR $	AV%	KR $	AV%	KR $	AV%
Passivo circulante	90.634	22,18%	104.237	25,60%	126.164	32,60%
Passivo não circulante	257.035	62,90%	245.365	60,26%	209.738	54,19%
Patrimônio Líquido	60.980	14,92%	57.570	14,14%	51.142	13,21%
Passivo total	**408.649**	**100,00%**	**407.172**	**100,00%**	**387.044**	**100,00%**

A Diretoria entende que a estrutura utilizada pela **COMPANHIA** para o capital é alinhada com seu objeto social e adequada para a consecução de seus projetos.

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Considerando o perfil de nosso endividamento, o nosso fluxo de caixa e nossa posição de liquidez, acreditamos que temos liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá igual. Caso entendamos necessário contrair empréstimos para financiar nossos investimentos e aquisições, acreditamos ter capacidade para contratá-los atualmente.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Captamos recursos por meio de contratos financeiros, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades. Nosso endividamento era composto da seguinte forma nos períodos abaixo identificados:

Empréstimos bancários (KR$)					
Modalidade	**Instituição financeira**	**Taxa de juros**	**2022**	**2021**	**2020**
Capital de giro	Caixa Econômica Federal	CDI + Até 3,91% a.a.	3.500	5.000	1.400
SFH	Caixa Econômica Federal	Até 11% a.a.	16.063	11.108	6.304
Finame (SPEs)	Santander	CDI + 5,54% a.a.	13.579	15.603	11.277
Leasing	Banco Daycoval	Até 22,99% a.a.		-	33
CCB	Banco Daycoval	14,02% a.a.	663	1.158	1.516
CCB	Banco ABC	CDI + 6,73% a.a.	5.735	7.681	10.111
CCB	Banco PINE	CDI + 8,02% a.a.	4.255	5.542	1.513
CCB	Banco PINE	10,43% a.a.	-	-	4.000
CCB	Banco Red Asset	Selic + 16,82% a.a.	20.843	-	-
Cheque especial	Caixa Econômica Federal	8% ao mês	1.000	1.000	-
Cheque especial	Banco Itaú	8% ao mês	103	82	-
Cheque especial	Banco ABC Brasil S.A.	8% ao mês	-	1029	-
Outros	Outros	n/a	-	-	1.081
Total			**65.741**	**48.203**	**37.235**

A **COMPANHIA** não apresenta investimentos relevantes em ativos não circulantes, não havendo necessidade de capital de giro para tal finalidade.

d) Fontes de financiamento para capital de giro e investimentos

A **COMPANHIA** utiliza-se da geração de recursos próprios, captação junto a **COMPANHIAS** do seu grupo econômico (partes relacionadas), operação envolvendo Sociedade por Conta de Participação (SCP), financiamentos bancários para construção e financiamento de capital de giro e demais investimentos.

Conta corrente com sociedade em conta de participação

As operações envolvendo Sociedade em Conta de Participação (SCP) são apresentadas de forma consolidada com as operações da **COMPANHIA**. As aquisições contraídas com sócios participantes são apresentadas conforme tabela abaixo:

Consolidado (KR$)	**2022**	**2021**	**2020**
Conta corrente com sociedade em conta de participação	1.405	1.405	1.405

e) Fontes de financiamento para capital de giro e investimentos que pretende utilizar para cobertura de deficiência de liquidez

No caso de uma eventual deficiência de liquidez, a **COMPANHIA** pretende continuar a utilizar-se de financiamentos bancários com os bancos com os quais a **COMPANHIA** já possui relacionamento e demais bancos com os quais venha a ter relacionamento.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

f) Níveis de endividamento e características das dívidas

(i) Contratos de empréstimo e financiamento.

O endividamento através de empréstimos contraídos pela **COMPANHIA** totaliza R$ 114,9 milhões em 31 de dezembro de 2022, conforme detalhado abaixo:

Descrição (KR$)	2022	2021	2020
Empréstimos e Financiamentos	65.741	48.203	37.235
Debêntures	-	-	7.301
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI	49.243	59.167	34.236
Total Dívida Bruta	**114.984**	**107.370**	**78.772**

(ii) Outras relações com instituições financeiras.

A **COMPANHIA** não tem outras relações de endividamento de longo prazo com instituições financeiras.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas.

Não há grau de subordinação entre as dívidas da **COMPANHIA**.

No caso de eventual concurso universal de credores, a **COMPANHIA** obedecerá aos termos estabelecidos na legislação Brasileira.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições.

Não há restrições.

g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados.

A COMPANHIA conta com 29 projetos distribuídos em 105 módulos com um potencial de R$ 5,2 bilhões de VGV (Valor Geral de Vendas – Faturamento), sendo: (I) 19 módulos entregues com VGV de R$ 578 milhões; (II) 15 módulos com obras em execução com VGV de R$ 562 milhões; (III) 1 módulo em fase de contratação com a Caixa Econômica Federal com potencial VGV de R$ 83 milhões; (IV) 3 módulos aprovados junto as Prefeituras correspondendo a um VGV potencial de R$ 106 milhões e; (V) 67 módulos em desenvolvimento e aprovação nas Prefeituras com VGV de R$ 3,84 bilhões. Esse financiamento ocorre com base no modelo de financiamento associativo enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida (denominação atual do programa Casa Verde e Amarela), o qual a Caixa Econômica Federal contrata a construtora, acompanha a realização das obras e vai liberando os recursos conforme fluxo físico e financeiro. Hoje a Sugoi utiliza menos de 10% do limite aprovado e pretende não utilizar o limite aprovado, pois a suas vendas e repasse das unidades a CEF é suficiente para operação e construção das unidades.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Análise das Demonstrações do Resultado

Receita líquida

No setor de incorporação imobiliária, a receita representa a parcela apropriada ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra (*Percentage of Completion method* ou *PoC*), líquida de descontos, rescisões e impostos.

A receita operacional líquida do ano de 2022 totalizou R$ 164,7 milhões, uma redução de R$ 46,6 milhões (22%) se comparada com 211,3 milhões do exercício de 2021. Isso se deu devido redução de lançamentos pela Companhia e consequente menor quantidade de canteiros, além do estágio avançado das obras cujo reconhecimento da maior parte da receita ocorreu em anos anteriores

No ano de 2021, a receita operacional líquida foi de R$ 211,3 milhões, um aumento em relação ao ano de 2020, principalmente em função da evolução das obras em andamento e aumento das vendas realizadas no ano.

No ano de 2020, a receita operacional líquida foi de R$ 183,5 milhões, um aumento em relação ao ano de 2019, principalmente em função da evolução das obras em andamento e aumento das vendas realizadas no ano.

Custo dos imóveis

No ano de 2022, o custo dos imóveis totalizou R$ 111,2 milhões, representando 67,5% da Receita Operacional Líquida (ROL), uma redução de 23,1% em relação a 2021, onde se atingiu R$ 144,6 milhões, que representou 68,5% da ROL. Houve uma melhora na margem operacional de 3,3%.

Para o ano de 2021, os custos dos imóveis totalizaram R$ 144,6 milhões comparado a um custo de R$ 120,6 milhões em 2020, essa variação se deu pelos lançamentos novos e do reconhecimento dos custos dos projetos em construção.

Lucro bruto

Em 2022, o lucro bruto ficou positivo em R$ 53,5 milhões uma variação negativa de 19,8% em comparação a 2021, onde se reportou lucro bruto de R$ 66,7 milhões. A margem bruta melhorou passando de 31,6% em 2021 para 32,5% em 2022.

Em 2021, o lucro bruto ficou positivo em R$ 66,7 milhões um crescimento de 6% se comparado com 2020, com lucro bruto de R$ 62,9 milhões.

Receitas (despesas) operacionais

Despesas gerais e administrativas

Em 2022 as despesas gerais e administrativas totalizaram R$ 20,1 milhões, uma redução de 16,5% em relação ao período de 2021 onde reportamos R$ 24 milhões. Tais despesas também estão com o planejamento da Companhia de buscar de maior eficiência, visando sustentar a demanda de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos. No começo de 2022 houver uma forte redução de Despesas Gerais e Administrativas na Sugoi.

Em 2021 as despesas gerais e administrativas totalizaram R$ 24 milhões, um aumento de 25% em relação ao período de 2020 onde reportamos R$ 19,2 milhões.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Despesas com comercialização

Em 2022, 2021 e 2020 as despesas com comercialização foram de R$ 12,9 milhões, R$ 18,6 milhões e R$ 12,5 milhões, representando 7,8%, 8,8% e 6,8% da Receita Operacional Líquida (ROL), respectivamente. Tais variações são justificadas por conta dos lançamentos de novos empreendimentos imobiliários durantes os anos e os gastos em fortalecer a marca Sugoi.

Resultado financeiro

O resultado financeiro é formado pelas receitas de rendimento de aplicações financeiras classificadas em caixa e equivalentes de caixa subtraídas as depesas com juros e multas. Em 2022, 2021 e 2020 o valor do resultado financeiro da COMPANHIA foi negativo em R$ 14,2 milhões, R$ 9 milhões e R$ 6,4 milhões, respectivamente. Tais variações referem-se basicamente a apropriação de juros sobre empréstimos/debêntures ocorridos no período.

Lucro do exercício

Em 2022, 2021 e 2020 o Lucro Líquido do Exercício foram de R$ 3,2 milhões, R$ 6,3 milhões e R$ 18,7 milhões, representando 1,9%, 3,0% e 10,2% da Receita Operacional Líquida (ROL), respectivamente.

Análise do Balanço Patrimonial

Considerações sobre as principais contas do Ativo

Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizavam R$ 19,3 milhões, comparado a um saldo de R$ 29,4 milhões apurado em 31 de dezembro de 2021. A variação em Caixa e Equivalentes de Caixa foi devido a entrada de caixa no final de 2021, e uma menor capitação de recursos.

Em 31 de dezembro de 2021, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizavam R$ 29,4 milhões, comparado a um saldo de R$ 44 milhões apurado em 31 de dezembro de 2020.

Contas a receber

A composição de Contas a receber da **COMPANHIA** em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 encontra-se demonstrada abaixo:

Contas a receber (KR$)	2022	2021	2020
Receita de venda apropriada	870.760	705.775	488.870
(-) Valor recebido	-787.216	-631.403	-447.113
(-) Ajuste AVP e PCLP	-8.410	-5.764	-1.135
(+) Outras contas a receber	2.103	878	738
Circulante e não circulante	**77.237**	**69.486**	**41.360**
Receita de venda a apropriar	117.211	104.414	178.941
Carteira total	**194.448**	**173.900**	**220.301**

Em 31 de dezembro 2022 a carteira total é representada pelo valor de R$ 194,4 milhões, um aumento de R$ 20,5 milhões em relação ao exercício de 31 de dezembro 2021, onde a carteira total atingiu o valor de R$ 173,9 milhões. Ao final de 2020 a carteira total representava R$ 220,3 milhões.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Imóveis a comercializar

A composição do valor contábil dos imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 encontra-se demonstrada abaixo:

Imóveis a comercializar (KR$)	2022	2021	2020
Terrenos para incorporação	254.330	233.871	220.237
Imóveis em construção	19.071	31.577	44.624
Juros capitalizados	6.153	789	1.525
Imóveis concluídos	1.328	1.699	805
Total	**280.882**	**267.936**	**267.191**
Circulante	47.959	33.756	98.994
Não circulante	232.923	234.180	168.197

O saldo dos estoques não circulante corresponde a (i) terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é superior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração; (ii) terrenos destinados a venda.

Os encargos financeiros de empréstimos, cujos recursos são atribuíveis a construção do empreendimento, são capitalizadas ao custo do empreendimento, de acordo com a utilização dos recursos e apropriadas ao resultado de acordo com proporção das unidades vendidas conforme demostramos a seguir.

Imobilizado Líquido

A **COMPANHIA** e suas controladas avaliaram que não ocorreram circunstâncias no exercício que levassem a necessidade de alteração da vida útil-econômica desses ativos em 31 de dezembro de 2022 e, portanto, concluiu que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

Não ocorreu variação relevante em relação ao saldo de 31 de dezembro de 2021, bem como a amortização não teve variação significativa em relação à movimentação do exercício de 2020.

Considerações sobre as principais contas do Passivo

Empréstimos e financiamentos

Captamos recursos por meio de contratos financeiros, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades (Composição do nosso endividamento conforme item 2.1 c).

Conta corrente com sociedade por conta de participação

As operações envolvendo Sociedade por Conta de Participação (SCP) são apresentadas de forma consolidada com as operações da **COMPANHIA**. As aquisições contraídas com sócios participantes são apresentadas no passivo circulante e não circulante de acordo com a expectativa de desembolso da **COMPANHIA**, na rubrica de partes relacionadas.

Consolidado (KR$)	2022	2021	2020
Conta corrente com sociedade por conta de participação	1.405	1.405	1.405

Certificados de Créditos Imobiliários

Confome aprovado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de novembro de 2020, a Companhia deliberou os termos e condições da 3º emissão de debêntures simples, realizada em 01 de dezembro de 2020 (“data de emissão”), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, fiduciárias e fidejussória, em

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

série única no montante de R$ 35.000.000,00. São 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário, na data de emissão de R$ 1.000 (um mil reais).

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescidas de juros remuneratórios de DI+7% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma “pro rata temporis” por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2021 e vencimento em novembro de 2024.

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a ingerência na tomada de determinadas ações e seu descumprimento pode resultar em um evento de vencimento antecipado ou na execução das garantias.

Confome aprovado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2021, a Companhia deliberou os termos e condições da 4º emissão de debêntures simples, realizada em 02 de julho de 2021 (“data de emissão”), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, fiduciárias e fidejussória, em série única no montante de R$ 30.000.000,00. São 30.000 (trinta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário, na data de emissãode R$ 1.000 (um mil reais).

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescidas de juros remuneratórios de DI + 6,25 % ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma “pro rata temporis” por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de janeiro de 2023 e vencimento em junho de 2026.

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações e pode requerer o vencimento antecipado ou a execução das garantias se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas.

Debêntures

Em 4 de abril de 2017 a **COMPANHIA** obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão privada de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R$ 17.397 na quantidade de 17.397 debêntures com o valor nominal unitário de R$ 1.000 cada.

As debêntures são corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescidas de juros remuneratórios de 9,15% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma *pro rata temporis* por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2019.

Como garantia, as debêntures contarão com garantia real de alienação fiduciária de terreno de propriedade de controlada e alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedade controlada.

A **COMPANHIA** e suas controladas possuem cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a tomada de determinadas ações e pode requerer o vencimento antecipado ou a execução das garantias se a **COMPANHIA** não cumprir com essas cláusulas restritivas.

Em 07 de novembro de 2019 a **COMPANHIA** obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R$ 15.500 na quantidade de 15.500 debêntures com o valor nominal unitário de R$ 1,00 cada.

As debêntures são corrigidas pelo 100% do CDI + 7,5% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma “pro rata temporis” por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de março de 2020. Como garantia, as debêntures contarão com garantia real de alienação fiduciária de terreno de propriedade de controlada e alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedade controlada. Até 31 de dezembro de 2020 não tiveram novas contratações e nesta data a companhia atendia todas as obrigações contratuais dos contratos de debêntures, incluindo a indicadores financeiros.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Modalidade (KR$)	2022	2021	2020
Debêntures	-	32.897	32.897
(-) Amortização	-	-39.971	-32.547
Juros sobre debêntures	-	7.074	6.951
Total	**-**	**-**	**7.301**

Patrimônio líquido Capital Social

O capital social compreende 1.000.000 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, integralizado e distribuído da seguinte forma:

Número de quotas (KR$)	2022	2021	2020
Ronaldo Yoshio Akagui	500.000	500.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	500.000	500.000	500.000
	1.000.000	**1.000.000**	**1.000.000**

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada no dia 03 de fevereiro de 2017, a **SUGOI** Incorporadora e Construtora deixa de ser uma sociedade limitada e passa a ser uma sociedade anônima.

Lucros

De acordo com contrato social, o lucro calculado no final de cada ano pode ser distribuído, retido (total ou parcialmente) ou capitalizadas, como determinado por todos os quotistas. Não há valor mínimo estabelecido para ser distribuído.

Liquidez e Fontes de Recursos

As nossas operações são financiadas pela geração de caixa, pela contratação de financiamentos imobiliários, por aumentos de capital e conta corrente com sociedades por conta de participação.

Os valores financiados aos nossos clientes são, em grande parte, reajustados mensalmente da seguinte maneira: durante a fase de construção, pela variação do INCC e, após a entrega das chaves, pela variação do IGP-M, acrescidos de juros de 12% ao ano. Restringimos nossa exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e por meio de análises de crédito contínuas.

Fluxo de Caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM no 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (IAS 7) - "Demonstração dos Fluxos de Caixa", emitido pelo CPC.

Fluxo de caixa (KR$)	2022	2021	2020
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	-31.804	-31.257	7.492
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos	4.065	-2.721	-2.751
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	17.608	19.285	15.873
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**-10.131**	**-14.693**	**20.614**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	29.385	44.078	23.464
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	19.254	29.385	44.078
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**-10.131**	**-14.693**	**20.614**

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Fluxo de Caixa - Atividades Operacionais

A **COMPANHIA** obteve uma geração de caixa negativa em 2022 e 2021 e positivo em 2020 nos valores de -R$ 31,8 milhões, -R$ 31,3 milhões e R$ 7,4 milhões, respectivamente. Motivado pelo investimento realizado na operação da **COMPANHIA** durante esses anos.

Fluxo de Caixa - Atividades de Investimentos

A **COMPANHIA** obteve uma geração de caixa líquido em 2022, 2021 e 2020 nos valores de R$ 4,1 milhões, -R$ 2,7 milhões e -R$ 2,7 milhões, respectivamente.

Fluxo de Caixa - Atividades de Financiamento

A **COMPANHIA** obteve uma geração de caixa em 2022, 2021 e 2020 nos valores de R$ 17,6 milhões, R$ 19,3 milhões e R$ 15,9 milhões, respectivamente. Em sua maior parte, por investimentos nas operações da **COMPANHIA**.

Endividamento e Capacidade de Pagamento

Considerando o perfil do endividamento da **COMPANHIA**, fluxo de caixa e posição de liquidez, acreditamos que temos liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá igual. Caso entendamos necessário contrair empréstimos para financiar nossos investimentos e aquisições, acreditamos ter capacidade para contratá-los atualmente.

Investimentos

Ocorrem atividades em conjunto com as suas controladas e controladas em conjunto, o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, especialmente residencial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico, parcerias, bem como a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários.

2.2 Resultados operacional e financeiro

a) Resultado da operação da Companhia.

As receitas da **COMPANHIA** decorrem principalmente da incorporação e venda de imóveis e incluem os valores provenientes das unidades vendidas dos empreendimentos. As receitas no setor são apropriadas ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra, líquida de descontos e rescisões.

A receita líquida da **COMPANHIA** passou de R$ 211,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, para R$ 164,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

A **SUGOI** dedica-se à aquisição, desenvolvimento, administração, incorporação, construção, venda e financiamento de imóveis e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da **COMPANHIA** podem vir a ser afetadas pelos seguintes riscos:

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

- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, o que pode tornar o projeto menos lucrativo do que o esperado ou pode diminuir a velocidade de vendas implicando em custos adicionais com venda e marketing em determinado empreendimento;

- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande **COMPANHIA** do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras **COMPANHIAS** que atuam no setor;

- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos em certas regiões;

- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos nossos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;

- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos nossos custos operacionais, investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;

- oportunidades lucrativas de incorporação, bem como de terrenos disponíveis nas áreas de nosso interesse podem acabar ou diminuir significativamente;

- nossos recursos podem ser limitados, caso parte significativa de nossos clientes não cumpra com suas obrigações de pagamento das parcelas devidas em função de crédito por nós concedido;

- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão dos contratos de venda;

- eventuais erros no cálculo orçamentário para aquisições de terrenos e na construção de empreendimentos podem diminuir nossa margem de lucro ou até mesmo tornar um empreendimento inviável; e o aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que nossos contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima poderá ter um efeito material adverso sobre as atividades da

2.2 Resultados operacional e financeiro

COMPANHIA, situação financeira e resultados operacionais.

b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

As receitas de vendas são impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas. Os contratos de vendas da **COMPANHIA** preveem que no período de obra o saldo devedor será indexado pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo que após a averbação do habite-se os contratos passam automaticamente a serem indexados pelo IGP-M.

Em 31 de dezembro de 2022, a receita operacional líquida da **COMPANHIA** apresentou uma queda de R$ 46.6 milhões se comparado ao exercício anterior. Neste período, o INCC teve variação acumulada de 13,64% e o IGP-M variação de 5,45%.

Em 31 de dezembro de 2021, a receita operacional líquida da **COMPANHIA** apresentou um aumento de R$ 27,8 milhões se comparado ao exercício anterior. Neste período, o INCC teve variação acumulada de 14,03% e o IGP-M variação de 17,78%.

Em 31 de dezembro de 2020, a receita operacional líquida da **COMPANHIA** apresentou um aumento de R$ 33,3 milhões se comparado ao exercício anterior. Neste período, o INCC teve variação acumulada de 8,81% e o IGP-M variação de 23,08%.

c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Além do impacto na receita de vendas, conforme descrito no item b) acima, a variação dos índices de inflação, especialmente o INCC que, em geral, indexa os custos de construção, afeta nossos resultados operacionais.

Do valor de empréstimos obtidos no ano de 2022; classificados no curto prazo a **COMPANHIA** entende que poderá haver impactos financeirps.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

A **COMPANHIA** declara que não houve mudanças significativas nas práticas contábeis, exceto as demonstradas abaixo:

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2020 ou após, que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos, e a Companhia apresenta abaixo a avaliação dos impactos da adoção destas normas em suas demonstrações contábeis:

- **Alteração da norma IFRS 3 – Definição de negócio.** Esclarece aspectos para a definição de negócio, de forma a esclarecer quando uma transação deve ter tratamento contábil de combinação de negócios ou aquisição de ativos. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos em possíveis eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos.

- **Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 – Definição de materialidade.** Esclarece aspectos de materialidade para o enquadramento da norma contábil onde este conceito é aplicável. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

- **Alteração das normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 – Reforma da taxa de juros.** Esclarece aspectos relacionados a taxa de juros em instrumentos financeiros de hedge. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

- **Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não- circulante.** Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não- circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2022. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

b) Efeitos Significativos das alterações em práticas contábeis.

A **COMPANHIA** declara que não houve mudanças significativas nas práticas contábeis, tal qual seus efeitos.

c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor.

O parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, não contém nenhuma ressalva. Contêm apenas ênfase relacionada ao fato de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como também há uma ênfase relativo a reapresentação do ano de 2019 As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. A opinião dos auditores independentes não está modificada em função desse assunto. A Administração da **COMPANHIA** entende que tal parágrafo de ênfase é padronizado entre as empresas de auditorias e alinhado com as entidades do setor de incorporação imobiliária e órgãos reguladores em função da aplicação da Orientação OCPC04, em adição às normas de internacionais de relatório financeiro (IFRS) e não possuem comentários adicionais às ênfases em questão. Os auditores reforçaram ainda que a opinião deles não está ressalvada em função deste assunto.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

a) Introdução ou alienação de seguimento Operacional

A **COMPANHIA** declara que não houve introduções ou alienações operacionais relevantes, nos termos da instrução normativa nº 358 da Comissão de Valores Mobiliários.

b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária:

A **COMPANHIA** declara que não houve constituições, aquisições ou alienações de participação societária relevantes de forma a promover impactos nas demonstrações financeiras e resultados da companhia, nos termos da instrução normativa nº 358 da Comissão de Valores Mobiliários.

A **COMPANHIA**, em virtude das suas atividades de incorporação imobiliária se utiliza da presente estrutura societária para a consecução da sua atividade fim, de forma a afetar o patrimônio dos empreendimentos que realiza, garantindo segurança jurídica e econômica para os seus clientes.

c) Eventos ou operações não usuais.

A **COMPANHIA** declara que não houve eventos ou operações não usuais relevantes, nos termos da instrução normativa nº 358 da Comissão de Valores Mobiliários.

a) Medições não contábeis e b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

(em KR$, exceto %) Medições não contábeis	2022	2021	2020
Receita Bruta	168.052	216.297	187.084
Receita Líquida	164.723	211.276	183.466
Lucro Líquido do Exercício	3.151	6.337	18.677
(+) Depreciações e Amortizações	411	234	292
(+) Impostos	3.073	3.808	3.339
(+) Despesas Financeiras	14.175	9.078	6.471
(=) EBITDA	20.810	19.457	28.779
Receita Líquida	164.723	211.276	183.466
Margem de EBITDA %	12,6%	9,2%	15,7%

c) O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho por nossa Administração, motivo pelo qual entendemos ser importante a sua inclusão neste formulário. A administração da Companhia acredita que o EBITDA é uma medida prática para aferir seu desempenho operacional e permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento. De acordo com o Ofício Circular CVM 1/2005, o EBITDA pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais. O EBITDA Ajustado da Companhia consiste no lucro antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização, resultados não operacionais e itens não recorrentes, sendo que durante os anos abaixo, a administração não fez nenhum ajuste não recorrente.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

(a) Supremo Tribunal Federal (“STF”) muda entendimento relacionado com a coisa julgada em matéria tributária

Nos anos 1990 algumas empresas obtiveram decisões favoráveis do Poder Judiciário para o não recolhimento da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), embasadas pelo argumento de que, por ser calculada sobre a mesma base de cálculo do Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica (“IRPJ”) haveria uma possível bitributação e, portanto, sua cobrança seria inconstitucional.

No julgamento de Ação Direta Inconstitucional (“ADI”) 15, ocorrida no ano de 2007, o STF afirmou a constitucionalidade da contribuição e, consequentemente, a obrigatoriedade de seu recolhimento.

Desde então era aguardado o julgamento dos Recursos Extraordinários (“RE”) 949.297 e 955.227, em sede de repercussão geral, em que o STF apreciaria o limite da coisa julgada em matéria tributária, o que ocorreu no último dia 8 de fevereiro de 2023. Como resultado, o STF determinou que uma decisão definitiva (transitada em julgado, sem possibilidade de recurso), quando atribuída sobre tributos recolhidos de forma continuada, ou seja, aqueles que se repetem periodicamente, perde seus efeitos no momento em que a Corte se pronunciar em sentido contrário.

Como a matéria tem por base os efeitos da ADI de 2007, o SFT entende que não há o que se falar em efeitos de modulação a partir de 2023, retroagindo os seus efeitos da decisão do SFT até 2007. Com base na referida decisão, mesmo após a decisão final de um processo específico para a afastar a incidência de determinado tributo, em havendo decisão do STF posterior, fixada em repercussão geral ou em controle concentrado de constitucionalidade, em sentido contrário, ou seja, pela legitimidade da exigência do tributo, o contribuinte será obrigado a fazer o seu recolhimento a partir da data do julgamento do STF, sendo que as coisas julgadas suscetíveis de serem alcançadas por essa nova decisão do STF são aquelas de trato continuado em matéria tributária, ou seja, aqueles tributos que se repetem continuamente, por exemplo que se calculam e recolhem em bases mensais, trimestrais ou anuais.

Assim, os pressupostos para que a coisa julgada individualmente formada deixe de produzir seus efeitos passam a ser:

- A entidade tenha uma sentença transitada em julgado afastando a exigência de um tributo;
- O STF defina, em repercussão geral ou em controle concentrado, a constitucionalidade da exigência afastada pela decisão individual obtida pela empresa em momento posterior ao do trânsito em julgado em julgado individual, não sendo qualquer decisão do STF que cessará a coisa julgada, mas apenas as proferidas sob o rito de repercussão geral ou de controle concentrado.

Como resultado do acima, a Companhia, em conjunto com seus assessores jurídicos, avaliou seu histórico de processos tributários, não se limitando à matéria tratada na ADI 15, mas em busca de outras que possam ser afetadas pela decisão do STF do dia 08 de fevereiro de 2023 e, como resultado desta avaliação, em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, não identificou ações sujeitas aos impactos da decisão do STF conforme acima e, portanto, concluiu não haver impactos significativos em suas demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2022.

(b) Reforço de caixa no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB)

Em 20.03.2023, a Companhia realizou uma Ata de Reunião do Conselho de Administração para aprovar a contratação de uma operação de reforço de caixa no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB) junto ao Banco Modal S.A. no valor de R$ 55.000.000,00.

(**c) Amortização e quitação de empréstimos e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Em 23.03.2023, a Companhia liquidou parte da dívida perante a instituição financeira Banco RED ASSET, um montante de R$ 14,4 milhões.

Em 24.03.2023, a Companhia efetuou a quitação da 39ª série e da 60ª série dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), um montante de R$ 38,3 milhões.

2.7 Destinação de resultados

A Companhia não alterou, nos últimos 3 exercícios sociais, a sua política de destinação dos resultados, a qual permanece prevista em seu Estatuto Social.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
a) Regras sobre retenção de lucros	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, após a destinação de 5% do lucro líquido para a constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social) e do pagamento do dividendo mínimo obrigatório, o saldo, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto em acordo de acionistas.	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, após a destinação de 5% do lucro líquido para a constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social) e do pagamento do dividendo mínimo obrigatório, o saldo, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto em acordo de acionistas.	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, após a destinação de 5% do lucro líquido para a constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social) e do pagamento do dividendo mínimo obrigatório, o saldo, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto em acordo de acionistas.
a.i) Valores das Retenções de Lucros	R$ 3.151.000	R$ 6.337.000	R$ 18.677.000
a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados	100%	100%	100%

2.7 Destinação de resultados

b) Regras sobre distribuição de dividendos	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, 25% do seu lucro líquido do exercício social, ajustado deverão ser aos acionistas a título de dividendo obrigatório. O pagamento de dividendos que excedam o dividendo mínimo obrigatório necessita de aprovação por voto da maioria dos acionistas reunidos em Assembleia Geral. Os titulares de ações da Companhia na data em que o dividendo for declarado farão jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das S.A., o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que tenham sido declarados.	Nos termos dos Estatuto Social da Companhia, 25% do seu lucro líquido do exercício social, ajustado deverão ser aos acionistas a título de dividendo obrigatório. O pagamento de dividendos que excedam o dividendo mínimo obrigatório necessita de aprovação por voto da maioria dos acionistas reunidos em Assembleia Geral. Os titulares de ações da Companhia na data em que o dividendo for declarado farão jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das S.A., o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que tenham sido declarados.	Nos termos dos Estatuto Social da Companhia, 25% do seu lucro líquido do exercício social, ajustado deverão ser aos acionistas a título de dividendo obrigatório. O pagamento de dividendos que excedam o dividendo mínimo obrigatório necessita de aprovação por voto da maioria dos acionistas reunidos em Assembleia Geral. Os titulares de ações da Companhia na data em que o dividendo for declarado farão jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das S.A., o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que tenham sido declarados.
c) Periodicidade distribuições dividendos	Os dividendos são de distribuídos conforme deliberação da AGO da Companhia, a realizar-se até 30 de abril de cada exercício social. Para o exercício findo em 31/12/2022, não houve distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, tendo em vista que acionistas representando 100% do capital social deliberaram pela sua retenção integral do resultado auferido no referido exercício.	Os dividendos são de distribuídos conforme deliberação da AGO da Companhia, a realizar-se até 30 de abril de cada exercício social. Para o exercício findo em 31/12/2021, não houve distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, tendo em vista que acionistas representando 100% do capital social deliberaram pela sua retenção integral do resultado auferido no referido exercício.	Os dividendos são de distribuídos conforme deliberação da AGO da Companhia, a realizar-se até 30 de abril de cada exercício social. Para o exercício findo em 31/12/2020, não houve distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, tendo em vista que acionistas representando 100% do capital social deliberaram pela sua retenção integral do resultado auferido no referido exercício.

2.7 Destinação de resultados

d) Restrições à distribuição de dividendos	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, 5% do lucro líquido deverá ser destinado à constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social), observado o previsto no art. 193, §1°, da Lei das S.A.. As escrituras particulares de 1ª e 2ª emissão de debêntures da Companhia estabelecem que a distribuição de dividendos pela Companhia (ressalvada a distribuição do dividendo mínimo obrigatório) causará o vencimento antecipado das debêntures em questão. Além das restrições acima, não existem restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, 5% do lucro líquido deverá ser destinado à constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social), observado o previsto no art. 193, §1°, da Lei das S.A.. As escrituras particulares de 1ª e 2ª emissão de debêntures da Companhia estabelecem que a distribuição de dividendos pela Companhia (ressalvada a distribuição do dividendo mínimo obrigatório) causará o vencimento antecipado das debêntures em questão. Além das restrições acima, não existem restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, 5% do lucro líquido deverá ser destinado à constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social), observado o previsto no art. 193, §1°, da Lei das S.A. As escrituras particulares de 1ª e 2ª emissão de debêntures da Companhia estabelecem que a distribuição de dividendos pela Companhia (ressalvada a distribuição do dividendo mínimo obrigatório) causará o vencimento antecipado das debêntures em questão. Além das restrições acima, não existem restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.
e) Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui política de destinação de resultados formalmente aprovados pelo Conselho de Administração ou demais órgãos.	Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui política de destinação de resultados formalmente aprovada pelo Conselho de Administração ou demais órgãos.	Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui política de destinação de resultados formalmente aprovada pelo Conselho de Administração ou demais órgãos.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Empresa:

a) **Os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (inclusive arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos, carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos, contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, contratos de construção não terminada e contratos de recebimentos futuros de financiamentos).**

Não temos nenhum ativo ou passivo material que não esteja refletido nas nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas. Todas as nossas participações e/ou relacionamentos em/com nossas subsidiárias encontram-se registrados nas nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

b) **outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.**
Não há outros itens relevantes não evidenciados nas nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

2.10 Planos de negócios

Investimentos inclusive descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos, fontes de financiamento dos investimentos e desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.

A COMPANHIA tem como foco principal em seu Plano de Negócios o objetivo de aumentar seu portfólio de projetos com vistas a consolidar a marca da empresa no mercado imobiliário do Brasil. Desta forma, em números, será apresentado abaixo o Plano de Negócios dos próximos 5 (cinco) anos, com seus investimentos, sendo que neste período, não haverá desinvestimentos.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

A Companhia não tem como prática divulgar projeções operacionais e financeiras. A divulgação de Projeções e Estimativas pelo Emissor é facultativa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM n° 480/ 09.

3.2 Acompanhamento das projeções

A Companhia não tem como prática divulgar projeções operacionais e financeiras. A divulgação de Projeções e Estimativas pelo Emissor é facultativa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM n° 480/ 09

4.1 Descrição dos fatores de risco

a) Com relação ao emissor

Parte relevante dos imóveis em desenvolvimento da Companhia estão vinculados aos clientes com renda familiar de até 6 salários-mínimos, estando a boa performance histórica vinculada aos subsídios do Programa Casa Verde e Amarela ("PCVEA"), atualmente chamado de Minha Casa, Minha Vida (MCMV). A escassez, cancelamento, atraso ou interrupção dos recursos do programa podem afetar o crescimento e resultados da Companhia.

O Foco da Companhia são imóveis de Primeira Moradia, nos quais se encontra o Grande Déficit Habitacional. Grande parte dos imóveis desenvolvidos (e em desenvolvimento) estão focados no Programa Casa Verde e Amarela, atualmente MCMV.

Em 2019, com a mudança do Governo, a Caixa Econômica Federal ("CEF") passou por uma restruturação e, nesta oportunidade, os subsídios do PCVEA/MCMV sofreram restrições, incluindo, mas não se limitando à redução da faixa de renda para obtenção do subsídio máximo. Tal alteração - naquela oportunidade - acarretou impacto moderado em nossas operações.

Além dos subsídios, um importante fator de propulsão de aquisição da casa própria para os clientes de baixa renda, outros fatores também podem afetar o mercado imobiliário como um todo, assim como o nosso segmento, tais como: (i) elevação da taxa de juros;
(ii) redução dos prazos de financiamentos; e (iii) redução do percentual de financiamento sobre valor de face do imóvel.

A Companhia utiliza-se de recursos de apoio à produção, para financiamento dos empreendimentos imobiliários perante a Caixa Econômica Federal a qual, por se tratar de uma instituição pública, está sujeita a mudanças e impactos de eventuais decisões institucionais.

Entendemos que a CEF, assim como o Conselho Curador do FGTS (recursos utilizados para financiamento do PCVEA), são órgãos representados por instituições públicas que estão suscetíveis a decisões políticas, que podem sofrer alterações e restrições que impactem no desenvolvimento da companhia.

A dificuldade ou impossibilidade de a Companhia conseguir levantar recursos para o pleno desenvolvimento de seu Plano de Negócios pode acarretar atrasos, com impacto em seus resultados.

Investimentos no segmento imobiliário são intensos e os volumes são expressivos. A Companhia tem recorrido a financiamentos corporativos para cobrir a exposição de sua operação e dos investimentos de empreendimentos em suas diversas fases e momentos. Sempre que a operação não se desenvolve conforme planejada, havendo atraso na contratação do financiamento imobiliário e/ou morosidade na velocidade de vendas e/ou atraso nos repasses, etc, a Companhia tem de recorrer ao mercado para financiar sua exposição e operação. Eventuais entraves na obtenção de financiamento ou financiamentos que tenham custos onerosos poderão impactar no planejamento do desenvolvimento da Companhia.

A falta de performance em aquisição de novos terrenos poderá comprometer o crescimento e manutenção dos níveis de lançamentos da Companhia no futuro.

Caso a empresa não mantenha a boa performance em Novos Negócios, quer seja pela concorrência acirrada, quer seja pela carência de terrenos que possibilitem o desenvolvimento de projetos econômicos, entre outros exemplos, o crescimento e manutenção poderá comprometer o volume de lançamentos e, consequentemente, os resultados da Companhia.

Atraso no prazo da entrega de obra.

Problemas relacionados ao atraso do prazo de entrega de obra poderão acarretar aumento do custo, em virtude do incremento dos custos e despesas indiretas, inclusive aumento dos custos de despesas financeiras, quando do financiamento imobiliário, comprometendo a margem do empreendimento. Além disso, atraso adicional ao prazo de carência de 180 dias, poderá gerar indenizações aos clientes, com impacto financeiro e comprometendo as margens do empreendimento. Por fim, tem-se um potencial risco na imagem da Companhia perante os clientes, mercado e instituições financeiras, comprometendo o bom desenvolvimento futuro de suas atividades.

O ajuste de custo de um ou mais projetos, em momento futuro, poderá comprometer o resultado da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A apuração do lucro imobiliário se dá por intermédio do POC (“Percentage of Completion”), ou seja, a apropriação da receita de venda se dá por intermédio da evolução do avanço financeiro da obra. Os custos são revisados com frequência, mas há riscos de eventuais distorções e ajustes futuros provenientes de imprevistos ou incremento de preços de insumos vulneráveis ao preço do mercado internacional ou provenientes de mudança cambial, que podem acarretar no comprometimento do resultado, com ajustes que reduzam ou eliminem lucros anteriormente apropriados e informados, demandando eventual reconhecimento de débito contra lucro.

Decisões jurídicas desfavoráveis.

Eventuais decisões jurídicas desfavoráveis, sejam elas de natureza trabalhista, administrativa, judicial, arbitral, etc., poderão comprometer o pleno desenvolvimento das atividades e negócios da Companhia. Dada a incerteza a respeito dos procedimentos ainda em fase de conhecimento, não podemos garantir que as decisões serão favoráveis, tampouco que, diante da possibilidade de decisão em cenário adverso, que fará, ou que conseguirá manter o provisionamento, total ou parcial, de todos os potenciais passivos. Para minimizar esta incerteza, a Companhia faz um provisionamento mensal por pedido da parte autora e motivo do processo, buscando manter a base de processos o mais atualizada possível, refletindo em sua análise a jurisprudência mais recente e consolidada no judiciário, o que mitiga desvios no provisionamento. Além disso, análise de indicadores por motivo de processo permite que a Cia tome medidas preventivas junto as áreas para evitar novos processos sobre o mesmo motivo.

Licenciamento, Aprovações e Regulamentação Ambiental.

A complexidade de se aprovar um empreendimento é relevante, tendo em vista a grande quantidade de órgãos públicos que precisam ter suas exigências atendidas. Somado isso à falta de clareza e eventual falta de prazo na evolução das atividades perante alguns dos órgãos, o desafio torna-se ainda maior. Questões de natureza ambiental têm ganhado destaque nos riscos de aprovações, visto que são diversas leis e regulamentos nas esferas municipais, estaduais e federais aplicáveis. Custos e despesas de difícil previsibilidade, assim como atrasos, podem comprometer o desenvolvimento e resultado dos empreendimentos.

Aumento da concorrência.

O segmento de primeira moradia tem ganhado cada vez mais visibilidade e atenção das empresas imobiliárias, o que aumenta a demanda por terrenos e cadeia de fornecedores que atuam neste nicho. Aumento da concorrência pode levar ao aumento de preços e perda de margem. Empresas com estrutura de capital podem ter vantagens competitivas que permitam serem mais eficientes.

Cadastro de Empregadores

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas à escravidão tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial n° 2, publicada em 12 de maio de 2011, que não prevê o procedimento para caracterização de ‘condições de trabalho escravo'.

A falta de critérios claros e objetivos para caracterizar tal descumprimento propicia o risco de inclusão neste Cadastro e consequente potencial suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos durante o período em que nele constar.

b) Com relação ao controlador, direto ou indireto, da Companhia, ou ao grupo de controle

A Companhia possui, indiretamente, 2 controladores, ambos com a mesma participação de 50%.

A não há risco a ser identificado neste ponto.

c) Com relação aos acionistas da Companhia

Diluição da acionista em virtude da necessidade de venda de ações, para capitalizar a Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Para aumento de capital e liquidez da Companhia, quer seja por necessidade, quer seja para proporcionar um crescimento mais acelerado, e de maneira a proporcionar uma estrutura de capital mais robusta para a Companhia, a acionista poderá se valer da alienação de parte de suas ações, sendo diluída na Companhia.

d) Com relação a controladas e coligadas da Companhia

A Companhia preferencialmente desenvolve seus projetos de forma autônoma, por intermédio de SPEs. Ocasionalmente, poderá ter sócios em alguns de seus projetos. Eventuais conflitos entre os parceiros de negócios e/ou sócios, deverão ultrapassar uma tentativa de mediação, para somente então serem direcionados para uma discussão judicial ou arbitral.

e) Com relação aos fornecedores da Companhia

Crescimento do segmento imobiliário.

O crescimento acelerado do segmento imobiliário, principalmente em momentos de alta liquidez nos quais muitas empresas recorrem ao mercado de ações para se capitalizar, pode provocar uma alta demanda das empresas e insumos, provocando o aumento de preços, o incremento dos custos de construção e, consequentemente, a redução das margens dos empreendimentos. Alta demanda também pode provocar a falta de determinados itens, de modo a impedir a evolução da obra, gerando o atraso do prazo de entrega.

Implantação de novas tecnologias e métodos construtivos podem acarretar dificuldades ou problemas de manutenção, e assistência técnica futuros.

A implantação de novas tecnologias e de novos processos podem levar a problemas futuros, justamente por serem métodos recentes, para os quais não houve tempo suficiente para maturação do teste a longo prazo. Métodos inovadores e exclusivos poderão acarretar dificuldade de manutenção e assistências futuras, haja vista possível escassez de empresas que dominem a técnica adotada.

Riscos de responsabilidade solidárias em questões trabalhistas e ambientais.

Prestadores de serviços que não cumprem com suas obrigações e responsabilidades podem gerar passivos para a Companhia, uma vez que, caso os custos não forem ou não puderem ser suportados pelos fornecedores, deverão ser suportados pela Companhia.

Riscos de má execução, vícios ou problemas de obras gerados pelo prestador de serviço.

Eventuais problemas gerados pelos fornecedores e prestadores de serviço no que concerne aos serviços executados deverão ser resolvidos e custeados pelo causador dos problemas. Entretanto, caso a empresa causadora não tenha condições de suportar com os custos para tanto, a Companhia deverá suprir tais demandas, havendo possibilidade de gerar prejuízos financeiros e de imagem para a Companhia.

f) Com relação aos clientes da Companhia

Setor imobiliário é fomentado por crédito de financiamento.

Caso haja restrições nas atuais condições de financiamento para as pessoas físicas, os clientes poderão ser prejudicados. Exemplos:
(i) redução do prazo de financiamento; (ii) redução do percentual a ser financiado;
(iii) aumento nas taxas de juros; (iv) redução ou eliminação dos subsídios; e (v) atraso ou morosidade na contratação do financiamento.

Impacto no índice de confiança.

O financiamento imobiliário é de longo prazo. Fator importante é o índice de confiança do cliente para assumir uma obrigação longínqua. Eventuais alterações no cenário econômico global que tragam insegurança e incertezas poderão impactar na velocidade de vendas e no resultado da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Inadimplência.

Além do percentual financiado, a Companhia financia parte da receita por intermédio de parcelamento Pro Soluto. Eventual incremento do nível de inadimplência do principal, da correção e juros desta parcela pode provocar um impacto nos resultados da Companhia.

g) Com relação ao setor de atuação da Companhia

Coparticipação da Companhia das parcelas de evolução de obra dos clientes.

O agente financiador do cliente, exige da Companhia a coparticipação no caso de inadimplemento da parcela de juros do financiamento. Tal inadimplemento pode prejudicar o resultado da Companhia.

Pro Soluto

O valor financiado pela instituição financeira possui a garantia real do imóvel em caso de inadimplemento. Sobre o saldo não financiado pelo banco e financiado pela Companhia, não há garantia real, o que envolve risco.

Distratos e Cancelamentos de Vendas.

Eventuais distratos e cancelamento de vendas poderão acarretar perda de recebíveis futuros (previamente estimados), com impacto nos resultados e planejamento financeiro da Companhia.

Prospecção de Novos Terrenos.

Escassez de terrenos, atrelados à alta demanda, podem provocar a majoração dos preços dos terrenos e, consequentemente, aumentos dos custos e diminuição das margens da Companhia.

Condições Macroeconômicas do Mercado

A Construção civil pode ser impactada por diversos fatores, em conjunto ou isoladamente, incluindo, mas não se limitando aos seguintes: (i) índice de confiança; (ii) nível de emprego; (iii) capacidade de renda; (iv) capacidade de poupança; (v) taxas de juros;
(vi) controle da inflação; (vii) financiamento imobiliário; (viii) estoque e oferta de habitações; e (ix) aspectos tributários.

Momento adverso do cenário macroeconômico pode provocar uma queda na demanda, queda da liquidez, bem como excesso de oferta, o que acarretará na redução dos preços praticados de venda, para gerar liquidez, comprometendo as margens e resultado da Companhia.

h) Com relação à regulação do setor de atuação da Companhia

Aprovações, Licenciamentos e Alvarás.

A aprovação de um empreendimento imobiliário implica no atendimento de diversas questões técnicas nos órgãos públicos. Atrasos podem prejudicar o prazo estimado de lançamento do empreendimento, por exemplo. Ademais, mesmo um projeto já aprovado pode sofrer fiscalização e, em virtude da complexidade e falta de clareza em alguns aspectos, ter sua licença suspensa.

Legislação Tributária

Atualmente o segmento conta com benefícios fiscais, principalmente quando adere ao Regime Especial de Tributação (“RET”). Eventuais alterações no quadro macroeconômico do país podem levar a mudanças tributárias, com possível impacto nos resultados da Companhia.

i) Com relação aos países estrangeiros onde a Companhia atua

A Companhia somente possui unidades no Brasil.

4.1 Descrição dos fatores de risco

j) Com relação aos riscos socioambientais

Nossas atividades estão sujeitas à extensa regulamentação socioambiental, de modo que, em havendo alterações ou novas regulamentações aplicáveis, a Companhia poderá ser afetada adversamente.

As regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais determinam a forma do uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas.

Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que poderá afetar os prazos de aprovação, construção ou liberação da alienação, bem como habite-se, além de haver a possibilidade de acarretarem custos significativos para cumpri-los, podendo, ainda, serem proibidas ou severamente restringidas as atividades de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As normas que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os nossos resultados.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas informações trimestrais individuais e consolidadas individuais e consolidadas foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	Classificação
ATIVOS FINANCEIROS (KR$)					
Caixa e equivalentes de caixa	11.159	19.278	19.254	29.385	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	77.237	69.486	Custo amortizado
Partes relacionadas	84.078	69.383	7.105	15.852	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS					
Fornecedores	541	815	17.529	29.569	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	85.341	80.605	114.984	107.370	Custo amortizado
Terrenos a pagar	4.592	5.998	184.058	187.873	Custo amortizado
Partes relacionadas	138.811	112.971	995	458	Custo amortizado

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de seus clientes, assim administra o risco de crédito por meio de um programa de qualificação e concessão de crédito.

Valor contábil (KR$)	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber de clientes	77.237	69.486

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

			Consolidado		
Operação aumento de risco (KR$)	31/12/2022	Fator de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo					
Caixa e equivalentes	19.254	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	2.262	1.696	1.130
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	114.984	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	13.511	16.880	20.260

Risco de mercado

Decorre da possibilidade de oscilação dos preços de mercado de matérias primas e insumos utilizados no processo de construção das unidades imobiliárias. Essas oscilações de preços podem provocar alterações substanciais nos custos dos Estoques. Para mitigar esses riscos, a Companhia gerencia os estoques reguladores destas matérias-primas e insumos.

Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Adicionalmente, a Companhia mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;

- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

(b) Instrumentos financeiros

Para fins de divulgação, os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis estão apresentados no balanço patrimonial nas rubricas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, outras contas a receber, fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

	Consolidado	
Valor contábil (KR$)	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	19.254	29.385
Contas a receber	77.237	69.486
Total	**96.491**	**98.871**

(c) Gestão de capital

A Companhia administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento.

(d) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Os riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta referem-se basicamente àqueles do curso normal de seus negócios e aderentes ao ambiente macroeconômico do Brasil. Os contratos firmados pela Companhia são, em geral, indexados às taxas CDI, IGP-M, INCC e TR.
Atualmente, riscos cambiais e condições internacionais de mercado tem potencial reduzido e indireto de impactar a Companhia, por estarem relacionados tão somente a eventuais efeitos macroeconômicos e sobre o preço de eventuais insumos.

Na posição de passivo da Companhia, por intermédio de seus contratos de financiamento e empréstimos, as operações estão atreladas a CDI, IPCA e TR, cujo valor, em 31/12/22, era de R$ 65,7 milhões.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Dentre os processos em que a Companhia ou suas controladas figuram no polo passivo ou ativo, identificáveis como relevantes e que não estão sob sigilo, a Companhia identificou apenas o processo n° 1000272-15.2017.5.02.0320:

Processo n° 1000272-15.2017.5.02.0320	
a. juízo	10ª Vara do Trabalho de Guarulhos
b. instância	1ª Instância
c. data da instauração	21/02/2017
d. partes no processo	Reclamantes: (i) M. C. S. C.; (ii) I. C. G.; e (iii) I. C. G. Reclamadas: (i) C. R. G. E. M.; (ii) M. F. B. E. S. P. G. S. A.; (iii) V. C. E. I.; e (iv) Companhia.
e. valores, bens ou direitos envolvidos	R$1.000.000,00 (Valor originário atribuído à causa)
f. principais fatos	Trata-se de ação trabalhista com pedido de condenação por danos materiais e danos morais, em que a V. C. E. I. e a Companhia figuram como terceira e quarta Reclamadas, em razão de acidente de trabalho que teria vitimado empregado da Reclamada C. R. G. E. M. Em 06/07/2017, a Companhia e sua controlada V. C. E. I. foram denunciadas à lide. Em 05/02/2018, os pedidos foram julgados improcedentes, em razão de o processo ter sido ajuizado pelo espólio, havendo incompatibilidade com a natureza do espólio. Em 28/02/2019, após interposição de Recurso Ordinário, foi proferido acórdão declarando a nulidade da sentença, com determinação dos autos à primeira instância para regularização do polo ativo, intervenção do Ministério Público do Trabalho, instrução e julgamento do feito. Na audiência de conciliação realizada em 24/10/2019, houve proposta de acordo pelo valor de R$ 200.00,00, o que foi rejeitado. Contraproposta da parte autora no valor de R$ 600.000,00. Na audiência realizada em 21/01/2020, houve proposta de acordo pelo valor de R$ 300.000,00, o que foi rejeitado. Contraproposta da parte autora no valor de R$ 600.000,00. Aguarda-se julgamento dos Recursos Ordinários interpostos pelas partes.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

g. chance de perda	Possível
h. análise do impacto em caso de perda do processo	Na análise dos nossos advogados, levando-se em conta a jurisprudência dominante, o valor provável da perda a que a Companhia estaria sujeita neste caso seria de R$ 2.181.260,85 (atualizado até dezembro/2022). A Companhia detém apólice de seguro que poderá ser utilizada para pagamento de eventual condenação.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

A Companhia não mantém valores provisionados para a demanda judicial não sigilosos.

4.6 Processos sigilosos relevantes

Dentre os processos em que a Companhia ou suas controladas figuram no polo passivo ou ativo, identificáveis como relevantes e que estão sob sigilo, a Companhia identificou apenas o processo n° 1003395-33.2018.8.26.0428:

Processo n° 1003395-33.2018.8.26.0428	
a. valores, bens ou direitos envolvidos	R$ 6.600.000,00
b. análise do impacto em caso de perda do processo	Celebrado acordo entre as Partes voltado ao pagamento de R$ 2.200.000,00, em 12 parcelas mensais. Acordo homologado por decisão já coberta pela coisa julgada. Cumprido Integralmente. O Município de Paulínia se manifestou nos autos requerendo a extinção da ação e a exclusão da lide da Sugoi, considerando a quitação do débito das compromissárias para com o ente público. Processo em fase de encerramento, aguardando manifestação do Ministério Público para seguir com o arquivamento.
c. chance de perda	Remoto

4.7 Outras contingências relevantes

A Companhia declara para todos os fins, de fato e de direito, que não possui, atualmente, contingências relevantes que não tenham sido abrangidas nos itens anteriores.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas informações trimestrais individuais e consolidadas individuais e consolidadas foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	Classificação
ATIVOS FINANCEIROS (KR$)					
Caixa e equivalentes de caixa	11.159	19.278	19.254	29.385	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	77.237	69.486	Custo amortizado
Partes relacionadas	84.078	69.383	7.105	15.852	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS					
Fornecedores	541	815	17.529	29.569	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	85.341	80.605	114.984	107.370	Custo amortizado
Terrenos a pagar	4.592	5.998	184.058	187.873	Custo amortizado
Partes relacionadas	138.811	112.971	995	458	Custo amortizado

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de seus clientes, assim administra o risco de crédito por meio de um programa de qualificação e concessão de crédito.

Valor contábil (KR$)	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber de clientes	77.237	69.486

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

			Consolidado		
Operação aumento de risco (KR$)	31/12/2022	Fator de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo					
Caixa e equivalentes	19.254	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	2.262	1.696	1.130
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	114.984	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	13.511	16.880	20.260

Risco de mercado

Decorre da possibilidade de oscilação dos preços de mercado de matérias primas e insumos utilizados no processo de construção das unidades imobiliárias. Essas oscilações de preços podem provocar alterações substanciais nos custos dos Estoques. Para mitigar esses riscos, a Companhia gerencia os estoques reguladores destas matérias-primas e insumos.

Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Adicionalmente, a Companhia mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;

- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

(b) Instrumentos financeiros

Para fins de divulgação, os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis estão apresentados no balanço patrimonial nas rubricas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, outras contas a receber, fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

	Consolidado	
Valor contábil (KR$)	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	19.254	29.385
Contas a receber	77.237	69.486
Total	**96.491**	**98.871**

(c) Gestão de capital

A Companhia administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento.

(d) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

5.2 Descrição dos controles internos

a) as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório. A Companhia está atenta às novas tecnologias e investe em seus controles a fim de aprimorá-los cada vez mais.

b) as estruturas organizacionais envolvidas

Os seguintes departamentos estão envolvidos: Financeiro, através do Diretor Financeiro (e, na sua ausência, o Diretor Presidente), Contabilidade/Controladoria e Engenharia. Dada a necessidade de elaboração das demonstrações financeiras nos padrões contábeis adotados no país, a auditoria independente, contratada pela Companhia, verifica periodicamente se as informações provenientes das ações tomadas pela Companhia, através dos sistemas, estão aderentes aos padrões contábeis exigidos e, nesse sentido, estão aderentes às exigências e, sempre que necessário, adequamos/melhoramos os padrões existentes.

c) A eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A supervisão é realizada pelo Diretor Financeiro (na sua ausência, pelo Diretor Presidente) da Companhia, que avalia internamente os processos, além da análise dos relatórios da auditoria externa, que verifica periodicamente se as informações provenientes dos sistemas estão aderentes aos padrões contábeis.

d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente.

Relatório de recomendações de aprimoramento de procedimentos contábeis e dos

controles internos Objetivo dos trabalhos

Como parte de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sugoi S.A., efetuadas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, obtivemos o entendimento dos controles internos que consideramos relevantes para o processo de auditoria, com a finalidade de identificar e avaliar riscos de distorção relevante nas referidas demonstrações contábeis e determinar a época, natureza e extensão dos nossos exames de auditoria.

Metodologia

Avaliamos os controles internos relevantes na extensão necessária para planejar os procedimentos de auditoria que julgamos apropriados nas circunstâncias para emitir uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos. Assim, não expressamos uma opinião ou conclusão sobre os controles internos da Sugoi S.A. e demais empresas.

A Administração do Grupo é responsável pelos controles internos por ela determinados como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. No cumprimento desta responsabilidade, a Administração fez estimativas e tomou decisões para determinar os custos e os correspondentes benefícios esperados com a implantação dos procedimentos de controle interno.

Em atendimento à norma brasileira de auditoria NBC TA 265 – Comunicação de Deficiências de Controle Interno, no processo de avaliação de riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e durante o processo de auditoria, identificamos deficiências nos controles internos, para as quais medidas corretivas devem ser consideradas. A responsabilidade de avaliar as deficiências e tomar medidas corretivas é da administração da Sugoi S.A.

5.2 Descrição dos controles internos

Cabe destacar que os assuntos reportados neste relatório não representam riscos de distorções relevantes para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício representado no início deste documento.

Significância dos pontos de recomendações

De acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e regulamentações específicas de nossa jurisdição, o auditor deve reunir e comunicar por escrito todas as deficiências ou ineficácias significativas dos controles internos que foram identificadas, bem como outras que sejam de importância suficiente para merecer a atenção da Administração.

5.2 Descrição dos controles internos

Recomendações Contábeis

Ausência de formalização jurídica das transações com partes relacionadas Situação atual

O Grupo não possui contratos formalizando suas operações de mútuo e caixa único.

Riscos envolvidos

Realização dos saldos com partes relacionadas que sejam intragrupo e não possuem documentação comprobatória do direito/obrigação.

Recomendações

Recomendamos que o Grupo elabore contratos formalizando as transações de mútuo e caixa único formalizando o prazo ou expectativa de devolução dos recursos cedidos.

Comentários da Administração: A Companhia não utiliza um caixa único, o que de fato ocorre, é que as incorporações são desenvolvidas em SPEs, cada qual com sua conta bancária e, frequentemente, fazem transações com a Holding, tanto de aportes quanto devoluções e são tratados como partes relacionadas.

Política sobre a recuperação do contas a receber

Situação atual

A Companhia apresentou um montante registrado de Perda do contas a receber, mas não formalizou a política utilizada para cálculo dos valores.

Riscos envolvidos

Contas a receber superavaliados não mostrando a real situação da carteira de recebíveis impactando até mesmo no planejamento financeiro da Companhia.

Recomendações

Recomendamos que a Companhia elabore uma política para reconhecimento da recuperabilidade do contas a receber.

Comentários da Administração: A Companhia vem trabalhando em uma política mais eficaz para uma melhor gestão da carteira e dos recebíveis.

Aprimoramento e formalização de políticas internas para a constituição das estimativas

Situação atual

O Grupo não possui uma política interna utilizada como base para a mensuração das estimativas de garantia de obra, contingências, ajuste a valor presente e impairment de imóveis a comercializar.

Riscos envolvidos

Risco de utilização de parâmetros não condizentes com o mercado e expectativas da administração em relação às garantias reconhecidas nos empreendimentos, bem como subavaliação dos passivos e superavaliação dos ativos.

Recomendações

Recomendamos que a Administração elabore a formalização para definição das políticas internas de mensuração dos passivos e efetue a revisão periódica dos saldos contábeis.

Comentários da Administração: A Companhia está em fase de elaboração de políticas para a realização de tais estimativas, cabe lembrar que as provisões estão sendo realizadas de forma conservadora, tais como: contingência, garantia de obra e AVP, sendo todas apresentadas no balanço com as suas memórias de cálculo.

5.2 Descrição dos controles internos

Saldo registrados diferente do contrato de compra e venda de terreno

Situação atual

A Companhia registrou valores de terrenos por valores diferentes dos apresentados nos contratos firmados entre as partes, o que impactou o valor apresentado.

Riscos envolvidos

Apresentação dos saldos de terrenos superavaliados ou desvalorizados, impactando diretamente os números da companhia.

Recomendações

A elaboração de conciliação de todos os contratos de terrenos e revisão tempestiva dos registros.

Comentários da Administração: A Companhia está dedicada a rever todos os contratos de terrenos e suas respectivas contabilizações.

Receita de distrato reconhecidas no Mapa como adiantamento de clientes

Situação atual

A Companhia reconheceu receita de distrato no Mapa como adiantamento de clientes.

Riscos envolvidos

Risco de apresentação incorreta dos saldos nas demonstrações financeiras.

Recomendações

Devemos tratar esses casos apartados do cálculo do mapa e considerar esses valores já como receita no resultado, tendo em vista que a operação é diferente, e nestes casos se trata de multa contratual.

Comentários da Administração: A Companhia está revendo essa questão dos recebíveis de unidades distratadas contabilizados de forma incorreta para que não ocorra impactos em suas demonstrações financeiras. Vale destacar que esses valores não são expressivos.

Base de fornecedores caução sem um vencimento efetivo

Situação atual

Base de fornecedores caução não possui um vencimento efetivo, sendo assim há uma data fictícia na base a qual não é confiável para validação de aging e segregação de CP e LP.

Riscos envolvidos

A não apresentação adequada dos saldos de CP e LP nas demonstrações contábeis.

Recomendações

Identificar as datas de vencimentos de acordo com os contratos (clausulas estipuladas) para cumprimento do pagamento.

Comentários da Administração: A Companhia vem trabalhando na criação de uma política para tratar esses vencimentos no sistema da forma mais justa, tanto para a Companhia quanto para os fornecedores. Mas, ainda sim a Companhia vem utilizando métodos mais conservadores possíveis para tratar esse tema.

Movimentação de custo orçado para empreendimentos 100% concluídos

Situação atual

A Companhia tem movimentação no custo orçado para empreendimentos com POC financeiro em 100%, essa movimentação se dá a finalização de obra, porém não reflete POC financeiro com avanço da obra.

5.2 Descrição dos controles internos

Riscos envolvidos

Divulgação incorreta do custo nas demonstrações financeiras e ausência de controle dos custos a incorrer e estimativa superavaliada ou subavaliada.

Recomendações

A atualização do POC financeiro conforme andamento da obra, até sua devida finalização.

Comentários da Administração: A Companhia vem tratando esse tema junto a área de orçamento e engenharia para que essas situações sejam equiparadas sem trazer quaisquer movimentações relevantes nas demonstrações financeiras.

Ausência de conciliação de adiantamento de fornecedores

Situação atual

A Companhia apresentou saldos não conciliados em que deveria ter sido classificado como despesa por não ser recuperável. Outro ponto identificado, foi o lançamento de transações com partes relacionadas dentro de Adiantamento de fornecedores, do qual gera uma apresentação incorreta.

Riscos envolvidos

A superavaliação de saldos de Adiantamentos que não são recuperáveis, inflando os números da companhia e a apresentação de forma errônea nas demonstrações financeiras.

Recomendações

Avaliação tempestiva da recuperabilidade dos valores reconhecidos e implementação de controle para conciliação dos saldos e correta apresentação.

Comentários da Administração: A Companhia vem aperfeiçoando suas conciliações para que nenhum valor fique em conta inadequada, bem como já efetuou os ajustes recomendados pela auditoria, ajustes esses de valores não expressivos.

Funcionários PJ x Vínculo trabalhista.

Situação atual

Funcionários PJ pode se caracterizar como vínculo empregatício, o que pode gerar a companhia caso tenha uma fiscalização, desembolsos para pagamento das obrigações ao funcionário.

Riscos envolvidos

Não conseguir manter e/ou provar que mantinham com o prestador um vínculo livre dos elementos que configuram a relação de emprego, e, portanto, ficar sujeito a realizarem retroativamente a quitação de todos os direitos trabalhistas.

Recomendações

A constituição de uma provisão para possíveis processos de obrigações trabalhistas PJ.

Comentários da Administração: A Companhia está em fase de elaboração de uma política interna para tratar as provisões para possíveis processos trabalhistas relacionados a funcionários PJ.

Destinação de reserva de lucros conforme Lei 6.404/76

Situação atual

Com base nas demonstrações de 31/12/2022 a Companhia ultrapassou o limite de saldo de reserva de lucros comparado ao Capital social não seguindo as informações apresentadas na Lei das S.A (6.404/76).

5.2 Descrição dos controles internos

Riscos envolvidos

Está em desacordo com a Lei vigente aplicável a Companhia.

Recomendações

Que a Companhia avalie a melhor forma de destinação de acordo com o Artº 199 da Lei 6.404/76.

5.2 Descrição dos controles internos

Tecnologia da Informação (TI)

Ausência de Política formal de revisão de acessos e revisão de perfis de acesso.

Situação Identificada

Em relação ao controle de revisão de acessos da Sugoi, foi informado pela equipe de TI da empresa que atualmente as revisões de ocorrem de formal mensal, sendo realizada pela área de TI, as revisões não são registradas e formalizada, é realizado por boas práticas. Não existe um procedimento padronizado ou política de revisão de acessos.

Riscos Envolvidos

Entendemos que a situação atual pode vir a comprometer a segurança das informações da empresa, devido a possibilidade de existência de usuários indevidamente habilitados nos sistemas informatizados que podem ser utilizados por outras pessoas mal-intencionadas. Destacamos também o risco atrelado ao acesso indevido das informações em decorrência da existência de usuários com perfis em desacordo com a função desempenhada. Ainda, a ausência de formalização das segregações e restrições de acessos pode acarretar:

- Alterações acidentais e ou intencionais em lançamentos financeiros; e
- Cópia, divulgação ou alteração de arquivos, comprometendo a integridade e a confidencialidade dos dados.

Recomendações

Recomendamos que elabore uma política formalizada para revisões dos acessos de forma periódica.
Recomendamos também que todas as revisões sejam registradas, formalizadas e aprovadas pela alta administração

Comentários da administração: Criaremos esta política até a data 30/05/2023.

Ausência de troca de senha inicial e fragilidade nos parâmetros de senhas configurados.

Situação Identificada

Referente ao controle de parâmetros de senhas, observamos que os parâmetros de senha configurados no sistema Sienge e rede interna não possui uma alta complexidade e recursos configurados atualmente. Parâmetros não conforme abaixo:

Sistema Sienge:

ITEM (CRITÉRIO)	Recomendado BDO	Sistema Sienge
Armazenar senha em criptografia reversível	Desabilitado	Não configurado
Quantidade de tentativas inválidas para bloqueio	3-5 tentativas	Não configurado
Requisitos de complexidade	Habilitado	Habilitado
Retenção de histórico da senha	5 senhas	5 senhas
Tamanho mínimo para composição da senha	8 caracteres	6 caracteres
Tempo de duração do bloqueio	30 minutos	Não configurado
Tempo máximo de vida da senha (período de expiração)	30/60/90 dias	90 dias
Resetar senha após bloqueio (tempo)	30 minutos	Não configurado
Tempo mínimo de vida da senha	1 dia	Não configurado

5.2 Descrição dos controles internos

Active Directory:

ITEM (CRITÉRIO)	Recomendado BDO	Active Directory
Armazenar senha em criptografia reversível	Desabilitado	Não configurado
Quantidade de tentativas inválidas para bloqueio	3-5 tentativas	Não configurado
Requisitos de complexidade	Habilitado	Não configurado
Retenção de histórico da senha	5 senhas	0 senhas
Tamanho mínimo para composição da senha	8 caracteres	0 caracteres
Tempo de duração do bloqueio	30 minutos	Não configurado
Tempo máximo de vida da senha (período de expiração)	30/60/90 dias	0 dia
Resetar senha após bloqueio (tempo)	30 minutos	Não configurado
Tempo mínimo de vida da senha	1 dia	0 dia

5.2 Descrição dos controles internos

Riscos envolvidos

As senhas de acesso dos sistemas Protheus, SAP e rede interna podem não ser adequadamente utilizadas pelos usuários, prejudicando ou tornando não efetivo o controle-chave de identificação e autenticação, facilitando, assim, o acesso indevido ao sistema e às informações da Sugoi.

Recomendações

Recomendarmos que seja melhorado os parâmetros de senhas configurados atualmente nos sistemas Protheus, SÃP e rede interna. Segue abaixo algumas recomendações dos parâmetros:

Sienge:
- Recomendamos configurar a quantidade de tentativas inválidas para bloqueio entre 3 e 5 tentativas;
- Recomendamos configurar o tamanho mínimo para composição da senha para 8 caracteres;
- Recomendamos se possível configurar o tempo de duração do bloqueio para 30 minutos;
- Recomendamos se possível configurar resetar senha após bloqueio (tempo) para 30 minutos; e
- Recomendamos se possível configurar o tempo mínimo de vida da senha para um dia.

Active Directory:
- Recomendamos configurar a quantidade de tentativas inválidas para bloqueio entre 3 e 5 tentativas;
- Recomendamos configurar os requisitos de complexidade para rede interna;
- Recomendamos configurar o parâmetro de retenção de histórico da senha para 5 senhas;
- Recomendamos configurar o tamanho mínimo para composição da senha para 8 caracteres;
- Recomendamos se possível configurar o tempo de duração do bloqueio para 30 minutos;
- Recomendamos configurar o Tempo máximo de vida da senha (período de expiração) para entre 30, 60 ou 90 dias;
- Recomendamos se possível configurar resetar senha após bloqueio (tempo) para 30 minutos; e
- Recomendamos se possível configurar o tempo mínimo de vida da senha para um dia.

Comentários da administração: Referente ao Sienge estamos mudando para um login único junto com a conta de e-mail Microsoft onde vai respeitar aas regre do office 365.

Referente do Active Directory estamos estudando a migração para o AD do Azure onde seguira também as regras do E-mail.

Ausência de controle de segregação de funções - Matriz

(SOD). Situação Identificada

Foi informado que a empresa não possui uma política formal que identifique as rotinas críticas e mapeie eventuais perfis de acesso impróprios, decorrentes de conflitos de segregação nos direitos de acesso dos usuários nos ambientes informatizado, atualmente está em desenvolvimento a matriz de segregação de acessos.

Riscos envolvidos

Sem a formalização de uma matriz de segregação de funções, um mesmo usuário pode acumular acessos conflitantes, de modo que possa registrar, autorizar e deletar transações indevidamente, resultando em impactos negativos nos riscos operacionais, financeiros, bem como perdas intangíveis relacionadas à imagem e a reputação.

Recomendações

Recomendamos elaboração de uma matriz de segregação de funções que defina as transações conflitantes nos sistemas de gestão corporativa. A matriz de segregação deverá ser utilizada para avaliação de eventuais alterações nos perfis de acesso e deve ser revisada periodicamente. Caso haja perfis com conflitos de segregação de função em razão de necessidades do negócio, deve- se mapear e documentar os controles compensatórios, bem como reforçar com os gestores das áreas de negócio, a necessidade de revisão periódica dos direitos e perfis de acesso dos usuários nos sistemas. Esse processo de revisão de direitos e perfis de acesso deve ser aprovado pelos key users das Áreas de Negócios e pelo gestor do processo.

Comentários da Administração: Estamos fazendo já uma revisão nos perfis dos colaboradores, e vamos acatar a sugestão da criação de matriz de segregação de funções e analisaremos da melhor foram para implantar.

Ausência de Controle padronizados, evidências e políticas formal de gestão de mudanças (GMUD)

5.2 Descrição dos controles internos

Situação Identificada

Observamos que empresa não possui uma política formal que defina o controle de gestão de mudança e procedimentos padronizados para gestão de mudanças atualmente. Porém as mudanças ocorridas são desenvolvidas pela área de TI da própria empresa e após realizado a tratativas para calcular os impactos no ambiente e realização de testes para a implementação sendo realizado totalmente pela área de TI. Foi informado pela equipe de TI que não é padrão a formalização do controle e obrigatório nesse processo para a gestão de mudança.

Riscos envolvidos

A ausência de um procedimento formal de mudanças no sistema que contempla a realização de testes, a validação e a aprovação de todas as alterações, pode ocasionar mudanças não autorizadas, aumentando o risco de alterações em desacordo com as necessidades da empresa, sendo alguns deles: a ineficácia dos controles automatizados, a instabilidade no ambiente de produção, bem como as distorções nas informações financeiras da empresa.

Recomendações

Recomendamos a definição de um processo de administração formal que determine as exigências para realização de mudanças rotineiras e emergenciais no ambiente de produção do sistema corporativo. Este processo deve apresentar, no mínimo, as seguintes exigências:

- Níveis de autorização;
- Documentações; e
- Testes, validações e aprovação de transferência para o ambiente de produção.

Comentários da Administração: Estudarei para implantar esta política

Plano de Contingência

Situação Identificada

Decorrente dos nossos trabalhos, observamos que a empresa possui uma política de contingência, porém não possui data de revisão atualizada. Os testes de contingência não são realizados.

Riscos envolvidos

Devido à ausência de testes periódicos de contingência não é possível saber o tempo de restabelecimento da conexão dos servidores, sem a política com as diretrizes dos testes, pode ocorrer tomadas de decisões em desacordo com a política da empresa.

Recomendações

Recomendamos a confecção de um Plano de Continuidade contendo todos os procedimentos do teste e abrangendo todos os riscos significativos para a operação da Empresa, aprovados pela alta administração e atualizados após qualquer mudança significativa no ambiente. Recomendamos também que todas as políticas desenvolvidas sejam formalizadas pelo responsáveis e possua data criação e registro de revisão.

Comentários da Administração: Estudarei para implantar esta política.

Ausência das trilhas de auditória nos bancos de dados e sistemas informatizados.

Situação Identificada

Em relação ao controle de trilha de auditoria, foi informado que atualmente as trilhas estão desativadas no sistema Sienge e banco de dados da empresa, ressaltamos que não identificamos documentos que demostrem a conformidade do controle.

Riscos envolvidos

Consideramos que possa ocorrer manipulações, tais como, inclusões, alterações, exclusões incorretas ou indevidas sejam realizadas nos sistemas ou diretamente nas tabelas de dados sem que ocorra identificação adequada de tais atividades e de seus executores.

5.2 Descrição dos controles internos

Recomendações

Recomendamos que sejam estabelecidos critérios e definição das informações sensíveis ou críticas para a Empresa e que ativem as trilhas da auditoria nos bancos de dados e sistemas da Sugoi e que procedimentos de monitoramento periódico por área independente sejam realizados conforme política de segurança da informação.

Comentários da Administração: Hoje os bancos de dados ficam locado em nuvem, e nossos sistemas Sienge tem sim auditoria, onde conseguimos identificar qualquer tipo de mudança e informações necessárias.

Ausência de controle de gestão de incidentes e problemas.

Situação Identificada

Em nossas análises, foi informado que atualmente a gestão dos incidentes não é realizada em ferramenta de service desk e não possui registro dos incidentes tratados.

Riscos envolvidos

Em decorrência da ausência de registros dos incidentes, pode vir a comprometer o tratamento e solução dos incidentes ocorridos, assim como perda de histórico de soluções tratadas e formalizadas.

Recomendações

Recomendamos que seja implementado um sistema de service desk para o acompanhamento e solução dos incidentes relatados, assim possibilitando a solução e comunicação em tempo hábil e formalizando o registro dos incidentes ocorridos.

Comentários da Administração: Melhoraremos nosso sistema de Service Desk para atender esta demanda

5.3 Programa de integridade

a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

A Companhia possui diversas práticas de prevenção a corrupção e fraude, tais como um Código de Ética e de Conduta, aplicável a todos os funcionários, colaboradores, Diretores e membros do Conselho de Administração; canal de denúncias; e cláusula anticorrupção em todos os contratos firmados a partir de abril de 2020.

b. se o emissor possui canal de denúncia.

Sim. Os canais da Compania para denúncia são: (i) website: https://sugoisa.com.br/ouvidoria/, (ii) telefone 0800 900-0100;(iii) por e-mail: ouvidoria@sugoisa.com.br; ou (iv) por correspondência: Av. Chedid Jafet, 222 – Bloco C – Vila Olímpia, São Paulo/SP – CEP: 04551-065.

O canal de denúncias é administrado por empresa externa, contratada da Companhia.

Todas as denúncias são direcionadas simultaneamente ao departamento Jurídico (que igualmente responde pelo **compliance**). Além de serem responsáveis pela recepção das comunicações, está sob a gestão de ambos a apuração de todos os fatos relacionados.

A Companhia acredita que a redundância no controle e simultaneidade das comunicações afasta potenciais conflitos de interesse diretos entre os responsáveis pelo canal e a própria denúncia.

c. se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas.

A Companhia declara que, ainda que não façam parte do seu cotidiano as operações societárias de fusão, aquisição, cisão ou qualquer outra fora de estruturação ou reestruturação societária com terceiros estranhos ao seu Grupo Econômico, atua de forma proba quando diante de negociação com terceiros, conduzindo processo de **due diligence** completo quanto ao objeto negociado, seus sócios/acionistas/proprietários/possuidores e pessoas correlatas a esses, buscando identificar qualquer indício de fraude, ilícitos ou crimes financeiros como lavagem de dinheiro, evasão de divisas, manipulação de mercado, entre outros.

d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido. A Companhia contrata com os agentes privados do mercado, seja para a consecução de suas atividades sociais, seja para a comercialização de seus empreendimentos imobiliários, atuando, meramente, como intermediária com a Caixa Econômica Federal (“Caixa”), seguindo, neste caso, os procedimentos bancários padrão instituído pela própria Caixa, a qual é fiscalizada pelo Banco Central do Brasil.

Assim o sendo, mesmo tratando-se de operação de intermediação de financiamento pelo programa do Governo Federal Casa Verde e Amarela (Minha Casa Minha Vida), limitando-se a, somente, atos protocolares perante a Caixa, a Companhia entende ser necessária a instituição de regras, políticas, procedimentos e práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública e privada, não bastando a observação dos valores éticos e morais já entranhados no seu DNA. Assim visando reforçar as condutas anti-desvios empresa tem Código de Conduta, declaração assinada pelos representantes de anti corrupção, em seus contratos.

5.4 Alterações significativas

Não houve, em relação ao último exercício, alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta ou na política de gerenciamento de riscos por ela adotada.

5.5 Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes foram prestadas nos itens anteriores.

6.1 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**

AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000

OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000

Ronaldo Yoshio Akagui					
294.538.768-95	Brasil			30/11/2020	
500.000	50,000	0	0,000	500.000	50,000
Classe Ação	**Qtde. de ações**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			

Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto					
264.247.198-57	Brasil			30/11/2020	
500.000	50,000	0	0,000	500.000	50,000
Classe Ação	**Qtde. de ações**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			

TOTAL

6.1 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações**	**Total ações %**

CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
1.000.000	100,000	0	0,000	1.000.000	100,000

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	02/05/2022
Quantidade acionistas pessoa física	2
Quantidade acionistas pessoa jurídica	0
Quantidade investidores institucionais	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias	1.000.000	100,000%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	1.000.000	100,000%

Classe de Ação

Preferencial Classe A	0	0,000000%

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	27.039.535/0001-22	95,000000
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	18.544.889/0001-33	95,000000
Haifa Investimentos e Participações Ltda	21.264.398/0001-43	100,000000
HTG INFRA ESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA	15.724.855/0001-32	33,330000
Residencial Atibaia SPE Ltda	42.568.750/0001-04	50,000000
Residencial Barcelona SPE Ltda	27.024.722/0001-32	95,000000
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	24.083.535/0001-31	95,000000
Residencial Bragança SPE Ltda	42.722.943/0001-78	50,000000
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	24.108.305/0001-80	95,000000
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	24.069.173/0001-24	95,000000
Residencial Idemori SPE Ltda	24.069.128/0001-70	95,000000
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	27.092.747/0001-73	95,000000
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda	27.753.117/0001-00	95,000000
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	24.057.844/0001-37	95,000000
Residencial Monte Serrat Ltda.	21.075.045/0001-03	95,000000
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	24.083.451/0001-06	95,000000
Residencial Paulínia I SPE Ltda	24.068.320/0001-41	99,000000
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	26.748.135/0001-23	95,000000
Residencial São Jose SPE Ltda	27.753.614/0001-09	95,000000

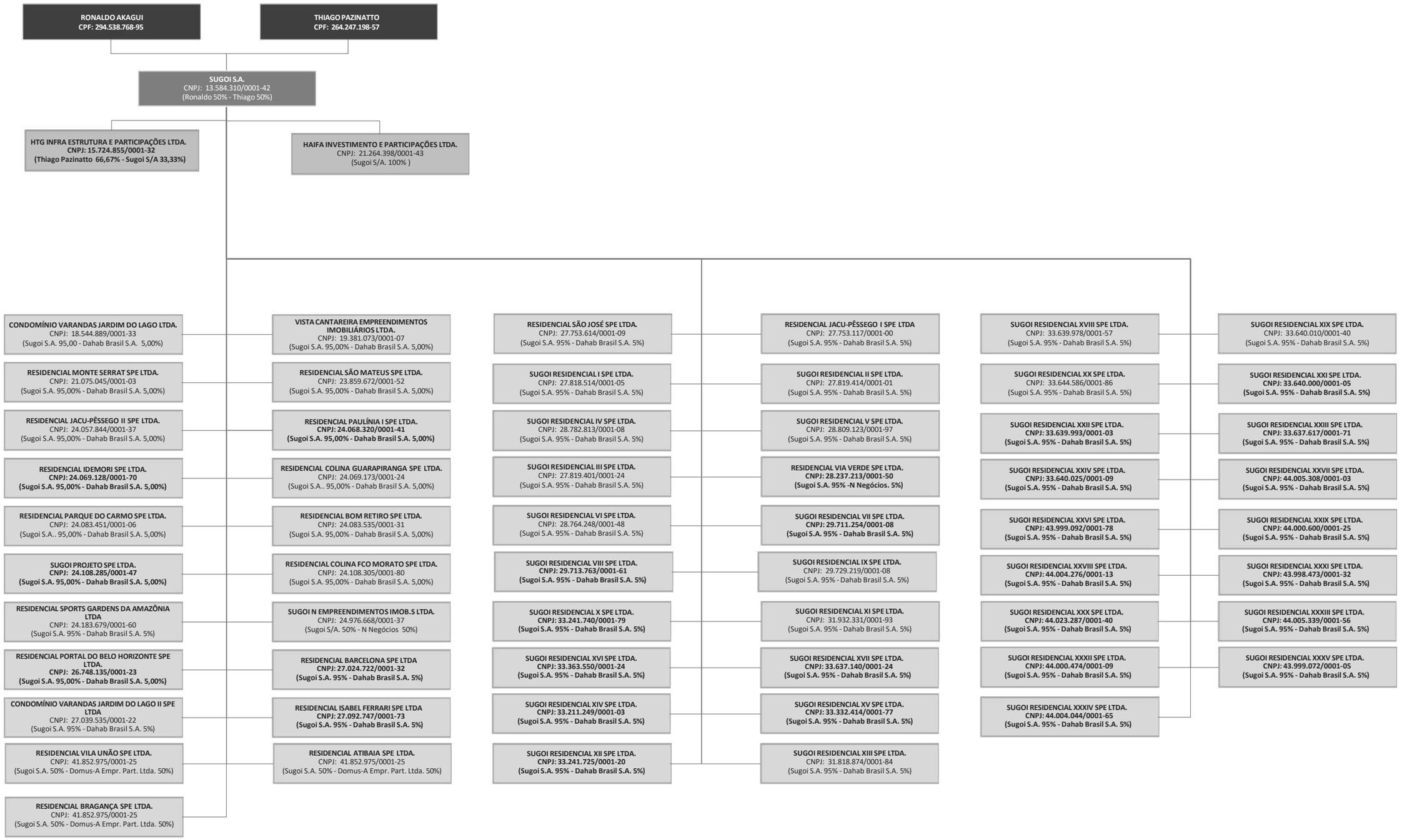
6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Residencial São Mateus SPE Ltda	23.859.672/0001-52	95,000000
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	24.183.679/0001-60	95,000000
Residencial Via Verde SPE Ltda	28.237.213/0001-50	95,000000
Residencial Vila União SPE LTDA	41.852.975/0001-25	50,000000
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.976.668/0001-37	50,000000
Sugoi Projeto SPE Ltda	24.108.285/0001-47	95,000000
Sugoi Residencial I SPE Ltda	27.818.514/0001-05	95,000000
Sugoi Residencial II SPE Ltda	27.819.414/0001-01	95,000000
Sugoi Residencial III SPE Ltda	27.819.401/0001-24	95,000000
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	28.782.813/0001-08	95,000000
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	29.729.219/0001-08	95,000000
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	28.809.123/0001-97	95,000000
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	28.764.248/0001-48	95,000000
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	29.711.254/0001-08	50,000000
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	29.713.763/0001-61	95,000000
Sugoi Residencial X SPE Ltda	33.241.740/0001-79	95,000000
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	31.932.331/0001-93	95,000000
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	33.241.725/0001-20	95,000000
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	31.818.874/0001-84	95,000000
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	33.211.249/0001-03	95,000000

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	33.640.010/0001-40	95,000000
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	33.332.414/0001-77	95,000000
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	33.363.550/0001-24	95,000000
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	33.637.140/0001-24	95,000000
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	33.639.978/0001-57	95,000000
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	33.644.586/0001-86	95,000000
Sugoi Residencial XXI Ltda	33.640.000/0001-05	95,000000
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	33.639.993/0001-03	95,000000
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	33.637.617/0001-71	95,000000
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	33.640.025/0001-09	95,000000
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	44.000.600/0001-25	95,000000
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	43.999.092/0001-78	95,000000
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	44.005.308/0001-03	95,000000
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	44.004.276/0001-13	95,000000
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	44.023.287/0001-40	95,000000
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	43.998.473/0001-32	95,000000
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	44.000.474/0001-09	95,000000
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	44.005.339/0001-56	95,000000
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	44.004.044/0001-65	95,000000
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	43.999.072/0001-05	95,000000
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.381.073/0001-07	95,000000

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico



6.6 Outras informações relevantes

A Companhia declara, para todos os fins, de fato e de direito, que todas as informações relevantes quanto a matéria já foram abordadas nos itens acima.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

a) Atribuições do Conselho de Administração e dos órgãos e comitês:

A Companhia é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria. O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes ou não no País e eleitos anualmente pela Assembleia Geral Ordinária, tendo os membros mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Por meio de reunião do Conselho de Administração, datada de 23/07/2020, a Companhia deliberou pela criação de aprovação do Regimento Interno do Conselho de Administração.

A função primordial do Conselho de Administração é a de estabelecer as diretrizes fundamentais da política geral da Companhia, verificar e acompanhar sua execução, cumprindo-lhe especialmente: (i) Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (ii) Eleger e destituir os diretores da Companhia, fixando-lhes as atribuições que não estejam, especificamente, previstas neste Estatuto Social ou na Lei; (iii) Fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros, papéis e outros documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados, ou em vias de celebração e, sobre quaisquer outros atos;
(iv) Convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou necessário; (v) Manifestar-se sobre o relatório da administração, as demonstrações financeiras, as contas da Diretoria, a proposta de destinação do resultado do exercício e o parecer dos auditores externos independentes; (vi) Escolher os auditores independentes da Companhia, se julgar conveniente a sua contratação pela Companhia, e destituí-los; (vii) Apresentar à Assembleia Geral propostas de destinação dos lucros sociais e de alterações estatutárias; (viii) Aprovar ou alterar o orçamento trimestral e anual, política de gestão de caixa, plano de negócio da Companhia, bem como os planos de investimento e de imobilizações da Companhia; (ix) Fixar a política geral de salários e demais políticas gerais de pessoal, incluindo, mas não se limitando a quaisquer benefícios, bônus ou outro componente de remuneração ou participação nos resultados da Companhia; (x) Aprovar a participação, direta ou indireta, da Companhia em operações de cisão, fusão e/ou incorporação, de ações e/ou de sociedades, participação direta ou indireta da Companhia em qualquer forma de reorganização societária, no Brasil ou no exterior, ou a participação da Companhia em grupo de sociedades; (xi) Aprovar a alienação ou oneração, a qualquer título, de bens e/ou direitos do ativo da Companhia e a prestação de quaisquer garantias pela Companhia, bem como o aumento, redução, oneração ou alienação de investimentos e participações diretas ou indiretas detidas pela Companhia em outras sociedades; (xii) Aprovar a celebração de contratos de qualquer natureza por meio dos quais a Companhia assuma obrigações pecuniárias de montante total anual superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais); (xiii) Aprovar os termos e condições de realização de AFAC pelos acionistas, os critérios a serem observados quando da sua conversão em aumento do Capital Social da Companhia, bem como os termos e as condições dos empréstimos a serem concedidos pelos acionistas à Companhia; (xiv) Aprovar a celebração de negócios e contratos com partes relacionadas; (xv) Aprovar a aquisição de participações societárias em outras sociedades, independentemente do valor da operação; (xvi) Aprovar a concessão ou assunção de dívidas, pela Companhia, celebração de empréstimo ou financiamentos com valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais); (xvii) Aprovar plano de outorga de opções de compra à executivos da Companhia; (xviii) Deliberar sobre a instalação, transferência ou extinção de filiais, sucursais, escritórios, agências ou representações da Companhia em qualquer ponto do território nacional ou do exterior; (xix) Deliberar quanto às condições, limites e valores relativos à qualquer constituição de ônus reais e prestação de garantias, inclusive concessão de garantia, aval ou assunção de obrigações em benefício de terceiros, seus acionistas e/ou de suas partes relacionadas; (xx) Deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado; (xxi) Aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais; (xxii) Deliberar sobre a emissão de novas ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização; (xxiii) Deliberar sobre a emissão de debêntures não conversíveis em ações e autorizar a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, como bonds, notes, commercial papers, e outros, de uso comum no mercado, deliberando ainda sobre as suas condições de emissão e resgate; (xxiv) Autorizar a aquisição de ações e

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

debêntures emitidas pela Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria para posterior alienação, observadas as normas legais vigentes; e (xxv) Criar e encerrar comitês e/ou grupos de trabalho, definindo, ainda, a sua composição, regimento, remuneração e escopo de trabalho, observado o disposto neste Estatuto Social.

Diretoria

A Diretoria é composta por, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor Financeiro, 01 (um) Diretor de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor de Engenharia e 01 (um) Diretor de Incorporação, sendo permitida a acumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor.

É de competência da Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja, por lei ou pelo presente Estatuto Social, atribuída a competência à Assembleia Geral e/ou ao Conselho de Administração. Seus poderes incluem, mas não estão limitados aos suficientes para: (i) Zelar pela observância da lei, deste Estatuto Social e do Acordo de Acionistas; (ii) Zelar pelo cumprimento das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, nas reuniões do Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões; (iii) Administrar, gerir e superintender os negócios sociais; (iv) Emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários; (v) Confessar, renunciar, transigir, acordar em qualquer direito e obrigação da Companhia, desde que pertinentes às suas operações sociais, bem como dar e receber quitação; e (vi) Ressalvadas as atribuições do Conselho de Administração, proceder à aquisição e alienação de bens do ativo permanente e a constituição de subsidiária integral, contrair obrigações com instituições de direito público e privado, inclusive financeiras, desde que pertinentes ao objeto social e ao desenvolvimento normal das operações da Companhia e onerar bens móveis e imóveis da Companhia, através da constituição ou cessão de ônus reais de garantias, bem como prestar aval ou fiança em operações relacionadas com o objeto social da Companhia e em favor de empresas ligadas, controladas e coligadas.

Comitês de Assessoramento

Os comitês de assessoramento do Conselho de Administração ("Comitês"), quando formados e instalados, atuarão de acordo com as necessidades da Companhia e com seus respectivos regimentos internos e terão funções e objetivos definidos pelo Conselho de Administração a quem compete, ainda, o direito de veto. O Conselho de Administração poderá constituir outros Comitês, de acordo com o interesse da Companhia e necessidade dos negócios. O Conselho possui os seguintes Comitês:

a) Comitê de Riscos, Compliance e Auditoria;
b) Comitê de Governança, Ética e Sustentabilidade;
c) Comitê de Investimentos;
d) Comitê de Remuneração;
e) Comitê Financeiro; e
f) Comitê de Produção.

Os Comitês quando formados, em caráter não permanente, serão compostos por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos. A eleição dos membros dos Comitês, inclusive o respectivo coordenador, deve ocorrer, preferencialmente, na reunião do Conselho de Administração em que for eleita a Diretoria da Companhia, sendo os respectivos mandatos de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Os Comitês devem reportar suas atividades periodicamente ao Conselho, bem como a ele submeter suas recomendações sobre questões de suas respectivas competências. Compete, ainda, aos Comitês, acompanhar a execução de suas recomendações, reunidos periodicamente com a administração da Companhia. Sua atribuição é opinativa de caráter não vinculativo.

O Coordenador de cada Comitê tem como funções principais: (i) assegurar a eficácia e o bom desempenho do Comitê; (ii) assegurar a eficácia do sistema de acompanhamento e avaliação do Comitê e, individualmente, dos membros dos Comitês; (iii) coordenar e definir a pauta das reuniões; (iv) assegurar que os membros dos Comitês recebam informações completas e tempestivas sobre os

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

itens da pauta das reuniões; (v) propor, eventualmente, o convite a especialistas para participarem de reuniões; e (vi) coordenar as reuniões do Comitê.

Comitê de Riscos, Compliance e Auditoria

Compete ao Comitê de Riscos, Compliance e Auditoria: (i) Monitorar e controlar a qualidade das demonstrações financeiras, os controles internos e o gerenciamento de riscos e compliance; (ii) Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos; (iii) Acompanhar, exigir e zelar pelo fiel cumprimento, pela Companhia, seus administradores, colaboradores e prestadores de serviços, com relação a (a) todas as principais leis e normas aplicáveis aos seus negócios e atividades, incluindo, dentre outros, normas, regulamentos e manuais da Comissão de Valores Mobiliários e da B3; e (b) regras e manuais internos da Companhia; (iv) Assegurar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia, visando reduzir, exterminar e/ou mitigar riscos existentes e prevenir potenciais riscos, apresentando recomendações de aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos; (v) Disseminar a cultura de gerenciamento de riscos e controles internos na Companhia visando assegurar o estrito cumprimento de todas a leis, normas e regulamentos a ela aplicáveis; (vi) Avaliar denúncias recebidas e comunicar formalmente ao Conselho de Administração quaisquer suspeitas de: (a) inobservância de normas legais, regulamentares e internas que coloquem em risco as atividades, negócios, reputação e resultados operacionais da Companhia; e (b) fraudes cometidas por funcionários da Companhia ou terceiros em relação aos bens ou atividades da Companhia; (vii) Opinar sobre a contratação de seguros cujos beneficiários sejam membros de qualquer órgão da administração da Companhia e/ou suas subsidiárias, assim como seus respectivos colaboradores; e (viii) Emitir recomendações sobre situações de potencial conflito de interesses entre partes relacionadas da Companhia quando julgar necessário ou por solicitação do Conselho de Administração, da Diretoria ou de gerências da Companhia.

Comitê de Governança, Ética e Sustentabilidade

Compete ao Comitê de Governança, Ética e Sustentabilidade: (i) Zelar e disseminar o comprometimento da Companhia por uma gestão pautada pelos pilares de governança corporativa, sustentabilidade e ética empresarial, incluindo, mas não se limitando a:
(a) transparência de informações; (b) equidade; (c) prestação de contas; (d) responsabilidade corporativa; (e) erradicação do trabalho infantil, forçado ou compulsório; (f) combate à práticas de discriminação, sob quaisquer formas; (g) prevenção ao assédio moral ou sexual; (h) valorização da diversidade; (i) combate a todas as formas de corrupção; e (j) preservação ambiental; (ii) Promover a constante melhoria das práticas de governança adotadas pela Companhia, recomendando novas práticas e/ou propondo alterações às práticas existentes; (iii) Zelar pelo eficaz funcionamento do Conselho de Administração e de seus Comitês, bem como promover o bom relacionamento entre o Conselho de Administração, a Diretoria, o Conselho Fiscal e os acionistas da Companhia;
(iv) Coordenar a agenda anual de reuniões do Conselho de Administração e de seus Comitês, bem como reunir-se periodicamente com cada secretário dos Comitês buscando garantir a organização e andamento dos trabalhos e o reporte periódico ao Conselho de Administração; (v) Garantir uma agenda periódica de treinamentos sobre conduta e ética para a administração e colaboradores da Companhia, bem como participar dos principais treinamentos; (vi) Avaliar e discutir desvios de conduta e/ou princípios éticos que sejam identificados, reportando os desvios relevantes ao Conselho de Administração; (vii) Acompanhar os indicadores sociais, ambientais e econômicos da Companhia e propor metas, ações e programas de sustentabilidade empresarial, acompanhando e avaliando periodicamente os resultados obtidos por tais metas, ações e programas; (viii) Zelar e propor planos de ação para a redução de impactos ambientais resultantes do processo produtivo, buscando aprimorar as práticas para o desenvolvimento sustentável de suas obras; e (ix) Discutir, propor e atualizar as políticas e diretrizes socioambientais da Companhia.

Comitê de Investimentos

Compete ao Comitê de Investimentos: (i) Examinar todos os projetos propostos, incluindo, mas não se limitando, eventuais passivos direta ou indiretamente relacionados aos terrenos, a viabilidade comercial, o custo de construção e a viabilidade econômica, (ii) Avaliar os termos comerciais e financeiros da proposta de compra, no caso de uma aquisição de terreno, bem como as condições comerciais e tabelas de venda, no caso de um lançamento; e (iii) Analisar os aspectos legais e regulatórios da situação do terreno e/ou do empreendimento.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Comitê de Remuneração

Compete ao Comitê de Remuneração: (i) Apresentar ao Conselho de Administração proposta da remuneração global anual dos Diretores e dos Conselheiros da Companhia, a qual deverá incluir todo e qualquer valor a ser pago, direta ou indiretamente, pela Companhia e/ou pelas suas subsidiárias, a título de pró-labore, bônus, prêmio ou participação nos lucros; (ii) Apresentar ao Conselho de Administração proposta de distribuição da remuneração global anualmente aprovada pela Assembleia Geral entre os Diretores e os Conselheiros da Companhia, em contrapartida aos serviços prestados à Companhia e/ou às suas subsidiárias; (iii) Opinar sobre a participação dos Diretores e Conselheiros da Companhia e das suas subsidiárias nos lucros da Companhia e das suas subsidiárias; e (iv) Opinar sobre qualquer contrato a ser celebrado entre a Companhia e qualquer de seus Diretores, Conselheiros e funcionários, que contemple o pagamento de valores ou a concessão de bonificações.

Comitê Financeiro

Compete ao Comitê Financeiro: (i) Opinar sobre projeções de fluxo de caixa; (ii) Analisar o comportamento dos empreendimentos já lançados em relação aos estudos realizados e aprovados anteriormente ao lançamento; (iii) Analisar o impacto de variações de parâmetros comerciais na rentabilidade e no fluxo de caixa da Companhia e dos empreendimentos; (iv) Opinar sobre o financiamento dos empreendimentos; (v) Analisar o custo de capital da Companhia; e (vi) Auditar as contas de cada empreendimento ou de cada Sociedade de Propósito Específico.

Comitê de Produção

Compete ao Comitê de Produção: (i) Zelar pelo correto planejamento e controle da produção, avaliando os diversos fatores que precisam ser administrados e seus respectivos impactos, para que as metas da Companhia sejam atingidas; (ii) Estabelecer estratégias de gestão de suprimentos e mão de obra; (iii) Acompanhar cronogramas de obras; (iv) Propor soluções de otimização de produtividade; (v) Revisar e propor melhorias aos processos de compras e gestão de custos, visando à manutenção de qualidade dos serviços e produtos empregados; (vii) Revisar e propor melhorias aos planos de controles de produção e treinamentos de colaboradores de obra; e (viii) Zelar pela manutenção de boas práticas de segurança no trabalho, higiene e organização do canteiro de obras.

b) Em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

Diretoria:

Conforme disposto no artigo 20 do Estatuto Social da Companhia, a Diretoria será composta de, no mínimo 01, e no máximo, 06 membros, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada acumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, Diretor de Engenharia, Diretor de Incorporação e os demais sem designação específica ou cuja designação será feita quando da nomeação pelo Conselho de Administração da Companhia.

Consoante o disposto no artigo 21 do Estatuto Social da Companhia, compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja, por lei ou pelo presente Estatuto Social, atribuída a competência à Assembleia Geral e/ou ao Conselho de Administração.

No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições do Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, Seus poderes incluem, mas não estão limitados a, entre outros, os suficientes para, zelar pelo cumprimento das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, nas reuniões do Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões; administrar, gerir e superintender os negócios sociais; emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários; confessar, renunciar, transigir, acordar em qualquer direito e obrigação da Companhia, desde que pertinentes às suas operações sociais, bem como dar e receber quitação, proceder à aquisição e alienação de bens do ativo permanente e a constituição de subsidiária integral, contrair obrigações com instituições de direito público e privado, inclusive financeiras, desde que pertinentes ao objeto social

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

e ao desenvolvimento normal das operações da Companhia e onerar bens móveis e imóveis da Companhia, através da constituição ou cessão de ônus reais de garantias, bem como prestar aval ou fiança em operações relacionadas com o objeto social da Companhia e em favor de empresas ligadas, controladas e coligadas., observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas no Estatuto Social da Companhia.

Por fim, a Companhia ressalta que, atualmente, a Diretoria não possui regimento interno próprio, sendo a sua composição, atribuições e funcionamento regidos pela Lei das S.A., e pelo Estatuto Social da Companhia.

c. Data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data das aprovações pelo conselho fiscal e, caso a Companhia divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Conforme disposto no artigo 25 do Estatuto Social da Companhia, o Conselho Fiscal funcionará em caráter não permanente e, quando instalado será composto por no mínimo 03(três) e no máximo de 05(cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 01 ano.

De acordo com a Lei das S.A., o Conselho Fiscal não poderá ser composto por (i)membros de Conselho de Administração da Companhia; (ii)membros da Diretoria da Companhia; (iii)empregados da Companhia; (iv)acionistas da Companhia; (v)empregados de sociedade controlada pela Companhia ou de sociedade do mesmo grupo; ou (vi)cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer membro do Conselho de Administração ou da Diretoria da Companhia; ou (vii)cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer técnico ou fiscal de sociedade concorrente, de acionista controlador de sociedade concorrente ou de sociedades controladas por sociedade concorrente.

As responsabilidades atribuídas ao Conselho Fiscal, que é um órgão independente da Administração da Companhia, reportando para os próprios acionistas, são aquelas na forma da Lei das S.A.

Não obstante, nos termos do artigo 25 do Estatuto Social da Companhia, quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras da Companhia. Por fim, a Companhia ressalta que, atualmente, o Conselho Fiscal não possui regimento interno próprio, sendo a sua composição, atribuições e funcionamento regidos pela Lei das S.A., e pelo Estatuto Social da Companhia.

d. Se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo:

i. A periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros;

ii. Metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação;

iii. Como os resultados da avaliação são utilizados pela Companhia para aprimorar o funcionamento deste órgão; e

iv. Se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos.

Atualmente, a Companhia não possui mecanismos específicos de avaliação de desempenho do Conselho de Administração e do Comitê Executivo.

O desempenho dos membros da Diretoria da Companhia é avaliado pelo Diretor Presidente, com o objetivo de verificar a observância dos indicadores de desempenho e metas, os quais são estabelecidos e alinhados ao orçamento e planejamento estratégico da Companhia, conforme indicado no item 13.1 deste Formulário de Referência.

Ademais, cumpre salientar que a avaliação do Diretor Presidente e dos membros do Comitê Executivo, é realizada, anualmente pelo Conselho de Administração, de acordo com o desempenho das atividades da Companhia.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Ainda, para a determinação dos elementos da remuneração variável atribuída aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, é levada em consideração a performance dos membros em relação às metas operacionais e financeiras.

A administração da Companhia tem estudado modelos para a avaliação de desempenho do Conselho de Administração e do Comitê Executivo, a fim de estabelecer estrutura adequada à realidade da Companhia e avaliar sua implantação, como parte do processo de adequação às regras do Regulamento do Novo do Mercado da B3 –Brasil, Bolsa, Balcão que passou a vigorar em janeiro de 2018, aplicável à Companhia

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	6	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	3	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 9	**0**	**9**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	0	0	0	0	0	6
Conselho de Administração - Efetivos	0	0	0	0	0	0	3
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 9	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**9**

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

Atualmente há canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ESG e de conformidade. A Empresa possuí uma ouvidoria que recebe principalmente reclamações de clientes e outros temas sensiveis para a empresa.

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Nome: Ronaldo Yoshio Akagui **CPF:** 294.538.768-95 **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 19/03/1983

Experiência Profissional: Ronaldo Yoshio Akagui tem mais de 17 anos de experiência no mercado imobiliário no Brasil. Já realizou mais de 600 milhões em VGV, e tem atualmente uma carteira de 900 milhões em realização no Brasil. É formado em Direito pela Universidade de São Paulo, com especialização em Direito Imobiliário pelo mesmo instituto. Passou dez anos numa das maiores incorporadoras do Brasil (InPar S.A), iniciando na área operacional financeira e contábil por três anos, migrando depois para a área jurídica e de estruturação de negócios. As responsabilidades do Ronaldo na InPar S.A - eram de controle de tesouraria, conciliações bancárias, controle de carteira de cobrança e controladoria. Em seguida, passou para gerencia jurídica e de estruturação de novos negócios e aquisições de terrenos, realizando estruturações jurídicas societárias para parcerias em empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais, hotéis, loteamentos e “built to suit”, fusões e aquisições de empresas e negócios através de “Joint Ventures”, e por fim, n

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	31/08/2022	Até A.G.O. de 2023	33 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente	31/08/2022	Sim	11/07/2017

Nome: Rubens Decoussau Tilkian **CPF:** 279.362.988-00 **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 09/12/1978

Experiência Profissional: Graduado em Direito pelas Faculdades Metropolitanas Unidas e especialista em Direito Societário (LL.M. - Masters of Law) pelo INSPER. Exerceu os cargos de Vice-presidente na Comissão de Estágio e Exame de Ordem (2010-2015) e de Vice-presidente da Comissão Especial de Mediação (2017-2018), ambos na Ordem dos Advogados do Brasil, Secção de São Paulo. Formou-se em Programação Neurolinguística e é Master Coach com certificado reconhecido pela International Association of Coaching. É atuante no contencioso estratégico e especialista em mediação, negociação e gestão de conflitos. Idealizador e instrutor no Curso de Formação de Mediadores Judiciais e Privados no Instituto Vertus de Mediação. Autor do Livro Comentários à Lei de Mediação. Eu, Rubens Decoussau Tilkian, Conselheiro Independente, eleito em 03/07/2020, declaro para todos os fins de direito que, nos últimos 5 anos, não estive sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processos administrativos perante a C

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Pertence apenas ao Conselho de Administração	31/08/2022	Até A.G.O. de 2023	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	31/08/2022	Sim	03/07/2020

Nome: Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto **CPF:** 264.247.198-57 **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 19/01/1983

Experiência Profissional: Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto tem mais de 22 anos de experiência no mercado imobiliário e financeiro. Já realizou mais de 4,4 (dólar) Bilhões em VGV através da aquisição de mais de 18 milhões de m2 (metros quadrados) em terrenos, resultando na aprovação de 64 empreendimentos em 18 cidades no Brasil, Panamá e USA. É formado em Administração de Empresas pela PUC-Campinas (Pontifícia Universidade Católica) e realizou diversos cursos de especialização no SECOVI, ANBIMA, dentre outros. Iniciou sua trajetória de destaque como gestor Comercial e de Planejamento Estratégico no interior de São Paulo, na empresa Antonio Andrade Empreendimentos, Loteadora de Condomínios Fechados, onde realizou 25 empreendimentos com VGV aproximado de R$ 1,9 Bilhões. Visando diversificar suas experiências e portfólio, ingressou como Acionista na ??PLANTAR INGENIARIA E CONSTRUCCIONES????empresa sediada no Panamá com propósito especifico para realizar o ??Summit Golf amp; Resort??????Atuou como Diretor Comercial e Financeiro, responsáv

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Pertence apenas ao Conselho de Administração	31/08/2022	Até A.G.O. de 2023	20 - Presidente do Conselho de Administração	31/08/2022	Sim	22/02/2019

7.4 Composição dos comitês

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A formalização da criação dos comitês evidenciados neste formulário foi aprovada em 2020. Entretanto, sua composição não foi indicada e aprovada pela Companhia no exercício de 2022, não tendo ainda sido realizada qualquer reunião formal de tais comitês.

7.5 Relações familiares

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há qualquer relação familiar entre os referidos administradores.

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			

Exercício Social 31/12/2022

Administrador do Emissor

Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto — 264.247.198-57 — Controle — Controlada Indireta

Sócio

Pessoa Relacionada

PPFP Sociedade Empresarial S.A. — 28.132.237/0001-45

Acionista

Observação

Exercício Social 31/12/2021

Administrador do Emissor

Ronaldo Yoshio Akagui — 294.538.768-95 — Controle — Controlador Indireto

Diretor Presidente e membro do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

Montanha Vermelha Participacoes S.A — 24.765.789/0001-30

Observação

7.7 Acordos/seguros de administradores

A Companhia possui seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (D&O), junto à seguradora Fator Seguradora S.A. (apólice n° 1001000001442, com vigência até 21/07/2023), para membros do Conselho de Administração, da Diretoria e de qualquer outro órgão estatutário, bem como para gerência e funcionários. Esse seguro tem como objeto o pagamento de indenização aos administradores da Companhia e suas controladas por perdas incorridas em decorrência de atos ou omissões culposas, que tenham sido praticados no exercício de suas funções.

7.8 Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes foram prestadas nos itens anteriores.

8.1 Política ou prática de remuneração

Descrição da política ou prática de remuneração do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal, dos Comitês Estatutários e dos Comitês de Auditoria, de Risco, Financeiro e de Remuneração, abordando os seguintes aspectos:

a. Objetivos da política ou prática de remuneração

Apesar de não possuímos, atualmente, uma política de remuneração formalmente aprovada, adotamos como base para remuneração dos membros da nossa administração (Conselho de Administração, Diretoria e Conselho Fiscal), as melhores práticas de mercado, levando em consideração as funções e responsabilidades exercidas por cada um.

A Companhia vem estudando modelos de políticas de remuneração a fim de estabelecer uma estrutura adequada, como parte do processo de adequação às regras do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão que passou a vigorar em janeiro de 2018.

A remuneração dos membros da Diretoria da Companhia é baseada nas práticas de mercado. A Companhia objetiva contratar e garantir a permanência dos profissionais de alta qualificação na sua administração.

b. Composição da remuneração

(i) Descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

1. Conselho de Administração

A remuneração auferida pelo membro independente do Conselho de Administração da Companhia é composta por uma remuneração mensal fixa, sendo 12 salários ao ano, paga à título de pro-labore, definida em Assembleia Geral, e estabelecida de acordo com a legislação e os padrões do mercado.

Dois membros do Conselho não recebem prolabore para atuar no cargo.

As informações sobre a política de remuneração devem abranger comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, bem como estruturas organizacionais assemelhadas, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários, desde que tais comitês ou estruturas participem do processo de decisão dos órgãos de administração ou de gestão do emissor como consultores ou fiscais.

2. Diretoria

A política de remuneração dos Diretores da Companhia é composta por uma parcela fixa, e está diretamente ligada ao alinhamento dos interesses dos executivos em questão e dos acionistas da Companhia. Dessa forma, a remuneração dos Diretores é composta pelos seguintes elementos:

- Salário Base: parcela fixa a remuneração, composta por 13 (treze) salários ao ano;

- Benefícios: assistência médica e odontológica, seguro de vida, vale refeição, carro e celular;

3. Conselho Fiscal

Tendo em vista que o Conselho Fiscal da Companhia caracteriza-se como um órgão de funcionamento não permanente, a remuneração de seus membros do Conselho Fiscal será fixada anualmente pela Assembleia Geral que deliberar pela sua instalação e a eleição dos seus membros, sendo que não poderá ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% (dez por cento) da média da remuneração fixa atribuída a cada diretor estatutário, não computados os benefícios, verbas de representação e participação nos lucros. Quando instalado, a remuneração recebida pelos membros do Conselho Fiscal é fixa, composta por 12 (doze) salários ao ano, e estabelecida de acordo com a legislação e os padrões de mercado.

(ii) Proporção de cada elemento na remuneração total

De acordo com a tabela abaixo, as proporções de cada elemento na remuneração total para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foram:

8.1 Política ou prática de remuneração

% em relação à remuneração total do valor pago à título de:

Orgão	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Benefícios	Total
Conselho de Administração	100%	na	na	100%
Diretoria	100%	na	na	100%
Conselho Fiscal	na	na	na	na

(iii) Metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor total da remuneração do Conselho de Administração é aprovado anualmente pela Assembleia Geral Ordinária, devendo observar as práticas de mercado. Além disso, a Companhia baseia-se no índice divulgado pelo sindicato para realizar o reajuste da remuneração da Diretoria da Companhia.

(iv) Razões que justificam a composição da remuneração

O objetivo da política de remuneração dos administradores da Companhia é compensar adequadamente a competência, o desenvolvimento e responsabilidade dos profissionais, de forma a atrair e reter profissionais qualificados, competentes e com um perfil que atenda as características e necessidades do nosso negócio.

Dessa forma, a composição da remuneração dos membros da administração da Companhia é justificada segundo as responsabilidades inerentes ao cargo e as práticas de mercado. Ademais, o incentivo à melhoria da gestão da Companhia e a permanência dos seus executivos, visando ganhos pelo seu comprometimento com os resultados de curto e longo prazo, também representam justificativas para a composição da remuneração.

(v) A existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato

Ronaldo Akagui e Thiago Pazzinato, são membros do Conselho de administração não remunerados.

c. Principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado, recebem apenas remuneração fixa. Para a determinação de cada elemento da remuneração variável, é levado em consideração a performance em relação às metas operacionais e financeiras.

d. Como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

A remuneração é estruturada em uma parte fixa e uma parte variável, sendo esta última sujeita a ajustes para refletir os indicadores de desempenho, cujas alterações estão diretamente atreladas à performance da Companhia e ao alcance das metas de equipe no período em questão.

e. Como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo

A prática de remuneração adotada pela Companhia está diretamente alinhada aos interesses de curto, médio e longo prazos da Companhia, visando melhor rentabilidade dos investimentos e projetos desenvolvidos pela Companhia, através do incentivo de seus colaboradores.

f. Existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Os membros do Conselho de Administração ou da Diretoria da Companhia não recebem remuneração suportada por empresas subsidiárias, controladas ou controladoras diretas ou indiretas da Companhia.

g. Existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia

Não há benefícios diretos ou indiretos vinculados à ocorrência de determinado evento societário.

h. Práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

8.1 Política ou prática de remuneração

i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

Conforme delimitado pelo artigo 11 do Estatuto Social da Companhia, a Assembleia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobrea sua distribuição.

ii. critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

A remuneração do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado, é composta apenas de uma parcela fixa. Para a definição deste componente da remuneração, a Companhia visa reconhecer e refletir o valor do cargo ocupado na empresa e no âmbito do mercado em geral. No que concerne aos membros da Diretoria, além de fazerem jus à uma remuneração fixa, em conformidade com os critérios indicados acima, faz jus à uma remuneração variável composta por benefícios e programas de participação nos lucros.

iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração da Companhia

A avaliação da adequação da política de remuneração é realizada anualmente.

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	6,00		9,00
Nº de membros remunerados	1,00	6,00		7,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	153.735,24	2.212.375,68		2.366.110,92
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	153.735,24	2.212.375,68		2.366.110,92

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	4,00		7,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00		0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	170.000,00	1.400.000,00		1.570.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	170.000,00	1.400.000,00		1.570.000,00

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	4,00		7,00
Nº de membros remunerados	2,00	3,00		5,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	170.000,00	1.400.000,00		1.570.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	170.000,00	1.400.000,00		1.570.000,00

8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	6,00		**9,00**
Nº de membros remunerados	1,00	6,00		**7,00**
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		**0,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		**0,00**
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		**0,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		**0,00**

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

A COMPANHIA ainda não definiu o plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária.

8.5 Remuneração Baseada em Ações (Opções de Compra de Ações)

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	6,00		**9,00**
Nº de membros remunerados	0,00	0,00		**0,00**
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	0,000000		**----**
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTES GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	0,00		**0,00**
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00		**0,00**
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00		**0,00**

8.6 Outorga de opções de compra de ações

A Companhia não possui outorga de opções de compra de ações.

8.7 Opções em aberto

Não há opções em aberto detidas pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

Não há opções em aberto exercidas e ações estrangeiras relativas a qualquer remuneração do Conselho de Administração e da Diretoria.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

A Companhia não possui diluição por outorga de compra de ações.

8.10 Outorga de ações

A Companhia não possui outorga de ações.

8.11 Ações Entregues

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	3,00	6,00		**9,00**
N° de membros remunerados	0,00	0,00		**0,00**
N° de ações	0	0		**0,00**
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00		**0,00**
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00		**0,00**
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00		**0,00**

8.12 Precificação das ações/opções

Não houve remuneração com ações ou com opções exercidas.

8.13 Participações detidas por órgão

Nome	Cargo	CPF	Ações
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	Presidente do Conselho de Administração	264.247.19857	500.000
Ronaldo Yoshio Akagui	Diretor Presidente e membro do Conselho de Administração	294.538.76895	500.000
Rubens Decoussau Tilkian	Conselho de Administração	279.362.988-00	

Esclarecemos que (i) o Sr. Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto, Presidente do Conselho de Administração da COMPANHIA — possuidor de 500.000 (quinhentos mil), representando 50% (cinquenta por cento) do Capital Social da COMPANHIA; e (ii) o Sr. Ronaldo Yoshio Akagui, Diretor Presidente e Membro do Conselho de Administração da COMPANHIA — possuidor de 500.000 (quinhentos mil), representando 50% (cinquenta por cento) do Capital Social da COMPANHIA.

Os demais membros do Conselho de Administração e Diretores não possuem qualquer participação no Capital Social da COMPANHIA, direta ou indiretamente.

8.14 Planos de previdência

Não houve planos de previdência contratados.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nº de membros	6,00	4,00	4,00	3,00	3,00	3.00
Nº de membros remunerados	6,00	3,00	3,00	1,00	0,00	1,00
Valor da maior remuneraçãoReal	1.300.000,00	936.000,00	510.000,00	169.419,24	105.000,00	120.000,00
Valor da menor remuneraçãoReal	421.200,00	180.000,00	225.000,00	145.419,24	65.000,00	15.000,00
Valor médio da remuneraçãoReal	860.600,00	420.000,00	320.000,00	157.419,24	84.508,00	108.000,00

Observação

Diretoria Estatutária

Conselho de Administração

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

A COMPANHIA firmou seguro D&O com a Fator Seguradora S.A, cuja abrangência é a indenização de toda e qualquer perda pela qual os Administradores da COMPANHIA venham a ser legalmente obrigados a pagar em razão de reclamação ou reclamação potencial primeiramente apresentada contra qualquer administrador (aqui compreendidos como Diretoria Executiva e membros do Conselho de Administração), durante o período de vigência da apólice (21 de julho de 2022 a 21 de julho de 2023), em decorrência de atos danosos por eles causados, praticados ou tentados, de fato ou supostamente, desde julho de 2016, até o limite de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Além do especificado acima, a COMPANHIA não possui outros arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

	2022	2021	2020
Conselho da Administração	n/a	n/a	n/a
Diretoria Executiva	n/a	n/a	n/a
Conselho Fiscal	n/a	n/a	n/a

8.18 Remuneração - Outras funções

Não há remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria ou do conselho fiscal, por qualquer razão que não a função que ocupam.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

A COMPANHIA não tem valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria ou do seu conselho fiscal.

8.20 Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

9.1 / 9.2 Identificação e remuneração

Possui auditor?	SIM
Código CVM	1032-4
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	BDO RCS Auditores Independentes S/S
CPF/CNPJ	54.276.936/0001-79
Período de prestação de serviço	01/04/2022
Descrição do serviço contratado	Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2022 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB); e Revisão das informações financeiras a findar-se em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2022 de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão para a Companhia. Nossa revisão será conduzida de acordo a NBC TR 2410 - Revisão de Informações financeiras intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade (ISRE 2410).
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	A remuneração dos auditores independentes é de R$ 190.000,00, para os serviços de auditoria anual das demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício a findo em 31 de dezembro de 2022.
Justificativa da substituição	Não aplicável
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não aplicável

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

O Auditor confirmou a sua independência em relação à Companhia e suas controladas, 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

9.4 Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	7	3	0	0	0
Não-liderança	35	61	0	0	0
TOTAL = 106	42	64	0	0	0

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	0	0	0	0	0	0	10
Não-liderança	0	0	0	0	0	0	96
TOTAL = 106	0	0	0	0	0	0	106

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	3	5	2
Não-liderança	41	43	12
TOTAL = 106	44	48	14

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	10	0	0
Não-liderança	1	0	0	95	0	0
TOTAL = 106	1	0	0	105	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	1	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	41	64	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 106	42	64	0	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	1
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	0	0	0	0	0	0	105
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 106	0	0	0	0	0	0	106

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	1	0	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	43	48	14
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 106	44	48	14

10.1 Descrição dos recursos humanos

a) Número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica):

Exercício encerrado em 31/12/2022:

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de funcionários	Total da Localização Geográfica
SÃO PAULO	Administrativa	17	**105**
	Comercial /Incorporação	6	
	Construções - Adm	4	
	Construções - Obras	64	
	Financeiro / R.I.	11	
	Jurídica	3	
ACRE	Construções - Obras	1	**1**
	Construções - Adm		
	Administrativa		
	TOTAL	**106**	**106**

Exercício encerrado em 31/12/2021:

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de funcionários	Total da Localização Geográfica
SÃO PAULO	Administrativa	11	**152**
	Comercial /Incorporação	25	
	Construções - Adm	14	
	Construções - Obras	77	
	Financeiro / R.I.	22	
	Jurídica	3	
ACRE	Construções - Obras	1	**5**
	Construções - Adm		
	Administrativa	4	
	TOTAL	**157**	**157**

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020:

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de funcionários	Total da Localização Geográfica
SÃO PAULO	Administrativa	17	**161**
	Comercial /Incorporação	15	
	Construções - Adm	14	
	Construções - Obras	77	
	Financeiro / R.I.	33	
	Jurídica	05	
ACRE	Construções - Obras	01	**05**
	Construções - Adm		
	Administrativa	04	
	TOTAL	**166**	**166**

10.1 Descrição dos recursos humanos

Número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica).

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de funcionários	Total da Localização Geográfica
SÃO PAULO	Administrativa	5	**419**
	Comercial /Incorporação	4	
	Construções - Adm	0	
	Construções - Obras	404	
	Financeiro / R.I.	4	
	Jurídica	2	
ACRE	Adm Construções - Obras	1 107	**108**
	TOTAL	**527**	**527**

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de funcionários	Total da Localização Geográfica
SÃO PAULO	Administrativa	6	**342**
	Comercial /Incorporação	9	
	Construções - Adm	7	
	Construções - Obras	310	
	Financeiro / R.I.	6	
	Jurídica	4	
ACRE	Adm Construções - Obras	4 200	204
	TOTAL	**546**	**546**

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de funcionários	Total da Localização Geográfica
SÃO PAULO	Administrativa	03	**308**
	Comercial /Incorporação	05	
	Construções - Adm	08	
	Construções - Obras	286	
	Financeiro / R.I.	04	
	Jurídica	02	
ACRE	Adm Construções - Obras	04 190	**194**
	TOTAL	**502**	**502**

10.1 Descrição dos recursos humanos

b) Índice de rotatividade.

O índice de rotatividade em 2022 foi de 76%.

O índice de rotatividade em 2021 foi e 50%

O índice de rotatividade em 2020 foi de 54,8%.

O índice de rotatividade foi calculado da seguinte

forma: ADMITIDOS + DESLIGADOS
_____ X 100 / TOTAL DE FUNCIONÁRIOS

10.2 Alterações relevantes

2022	ADM	DEM	PEDIDO	2021	ADM	DEM	PEDIDO	2020	ADM	DEM	PEDIDO
jan/22	6	4	1	jan/21	7	0	0	jan/20	11	2	1
fev/22	1	46	5	fev/21	4	0	0	fev/20	13	1	2
mar/22		7	3	mar/21	0	0	0	mar/20	7	3	3
abr/22	0	4	4	abr/21	7	4	0	abr/20	5	45	0
mai/22	8	3	4	mai/21	3	1	2	mai/20	5	3	0
jun/22	7	3	4	jun/21	5	1	4	jun/20	10	2	2
jul/22	4	0	1	jul/21	6	1	0	jul/20	10	1	3
ago/22	6	2	3	ago/21	2	3	1	ago/20	11	3	1
set/22	11	1	0	set/21	1	1	1	set/20	10	1	1
out/22	9	1	0	out/21	3	1	2	out/20	15	1	4
nov/22	14	4	0	nov/21	3	3	2	nov/20	16	0	6
dez/22	3	2	0	dez/21	0	1	2	dez/20	5	2	3
adm+dem	**69**	**77**	**25**	**adm+dem**	**41**	**16**	**14**	**adm+dem**	**118**	**64**	**26**
	146				**57**				**166**		
	76%				**50%**				**54,80%**		

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

DESCREVER AS POLÍTICAS DE REMUNERAÇÃO DOS EMPREGADOS DO EMISSOR, INFORMANDO:

a) Política de salários e remuneração variável.

A Companhia busca manter a competitividade e o alinhamento de suas políticas de cargos e salários às melhores práticas de mercado por meio de pesquisas direcionadas a este tema.

Os salários dos empregados são corrigidos anualmente por meio de convenções coletivas do trabalho, as quais têm, de forma geral, os índices de reajustes baseados na taxa de inflação. Além disso, podem ser concedidos aumentos salariais esporádicos, nos seguintes casos: (i) fim do período de experiência; (ii) promoção vertical (promoção para um cargo maior); (iii) promoção Horizontal (aumento de salário sem alteração de cargo); (iv) transferência para outro cargo; e/ou (v) reclassificação de cargo.

A política de remuneração variável está em desenvolvimento e, quando definida, será submetida à deliberação pelo Conselho de Administração e, então, será divulgada a todos os empregados.

b) Política de Benefícios

Oferecemos um pacote de benefícios que inclui: (i) seguro de vida: para todos os empregados no momento da admissão; (ii) vale refeição: com valor igual para todos os empregados; (iii) plano médico: com custo dos empregados subsidiado integralmente pela Cia.; e (iv) vale transporte para todos empregados solicitantes, conforme legislação aplicável.

A política de concessão destes benefícios é feita a partir do momento da admissão, não existindo relação com o cargo ou tempo de registro.

c) Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando: (i) Grupos de beneficiários, (ii) Condições para exercício, (iii) Preços de exercício, (iv) Prazos de exercício,
(v) Quantidade de ações comprometidas pelo plano.

Não houve.

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

O nosso relacionamento com os sindicatos tem como base a comunicação, compreensão, tolerância, sociabilidade, confiança e respeito. Com isto, as negociações são sempre pacíficas, de modo que não há históricos de greves e/ ou contestações. Em cada praça onde há uma obra, buscamos filiar os empregados nos sindicatos correspondentes.

Os empregados alocados no escritório localizado em São Paulo/SP são filiados ao Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (“SEECOVI”) e os empregados alocados nas obras são filiados ao Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo (“Sintracon-SP”). Em regra, nossos Sindicatos Patronais negociam com os Sindicatos dos Empregados as cláusulas das convenções coletivas de trabalho, aplicáveis aos nossos funcionários, sendo que, nos últimos 3 exercícios sociais, não ocorreram, em nossos escritórios ou obras, paralisações ou greves para reinvidicações de ajustes salariais ou cláusulas negociais.

10.5 Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima

11.1 Regras, políticas e práticas

A Companhia realiza operações comerciais também com sociedades controladas e controladoras.

As operações comerciais realizadas com as controladas e controladoras destinam-se ao desenvolvimento das atividades de incorporação e construção de empreendimentos. Essas operações poderiam gerar resultado diferente na controladora, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas, uma vez que, nesse caso, não geraria efeito no resultado consolidado.

A política de transações com partes relacionadas da Companhia encontra-se em fase de desenvolvimento.

Porém, a Companhia adota como prática assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas envolvendo partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses, sejam tomadas no interesse da Companhia e de seus acionistas. Tal prática se aplica a todos os colaboradores e administradores da Companhia e de suas controladas.

Caso seja identificada qualquer situação de conflito de interesse, o colaborador ou o administrador, conforme for o caso, deverá imediatamente manifestar tal conflito.

Adicionalmente, de acordo com o Regimento Interno do Conselho de Administração, aprovado em na Reunião do Conselho de Administração da Companhia em 23/07/2020, cabe ao Conselho de Administração prevenir e administrar situações de conflito de interesses de maneira que o interesse da Companhia sempre prevaleça.

É prática da Companhia que os administradores que forem parte relacionada em determinada transação devam se ausentar das discussões sobre o tema e abster-se de votar. Caso solicitado pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente, conforme o caso, tais administradores poderão participar parcialmente da discussão, visando proporcionar maiores informações sobre a operação e as partes envolvidas. Nesse caso, deverão se ausentar da parte final da discussão, incluindo o processo de votação da matéria.

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Barcelona SPE Ltda	31/12/2022	2.709.000,00	2.709.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	31/12/2022	4.639.000,00	4.639.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	31/12/2022	274.000,00	274.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial São Jose SPE Ltda	31/12/2022	5.624.000,00	5.624.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda	31/12/2022	811.000,00	811.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial I SPE Ltda	31/12/2022	2.962.000,00	2.962.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	nao há					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial II SPE Ltda	31/12/2022	797.000,00	797.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial III SPE Ltda	31/12/2022	561.000,00	561.000,00	0,00	ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	nao há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	31/12/2022	74.000,00	74.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	31/12/2022	23.148.000,00	23.148.000,00	0,00	duarante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não hão					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	31/12/2022	3.000,00	3.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlador					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	31/12/2022	811.000,00	811.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não hã					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	31/12/2022	5.533.000,00	5.533.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Via Verde SPE Ltda	31/12/2022	5.000,00	5.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Tsuri ACRE Ltda	31/12/2022	16.000,00	16.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	31/12/2022	2.579.000,00	2.579.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	31/12/2022	745.000,00	745.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	31/12/2022	25.000,00	25.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	não há					
Objeto contrato	não há					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial X SPE LTDA	31/12/2022	28.000,00	28.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	31/12/2022	128.000,00	128.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	31/12/2022	39.000,00	39.000,00	0,00	no prazo do contrato	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	31/12/2022	364.000,00	364.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	Não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	31/12/2022	13.000,00	13.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	Controle					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	31/12/2022	3.823.000,00	3.823.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	31/12/2022	140.000,00	140.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	31/12/2022	51.000,00	51.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XXI Ltda	31/12/2022	226.000,00	226.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	31/12/2022	495.000,00	495.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Tsuri Brasil Ltda.	31/12/2022	550.000,00	550.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	31/12/2022	647.000,00	647.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Especificar	credor					
Residencial Atibaia SPE Ltda	31/12/2022	1.000,00	1.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Bragança SPE Ltda	31/12/2022	45.000,00	45.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	31/12/2022	419.000,00	419.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Ronaldo Yoshio Akagui	31/12/2022	446.000,00	446.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Monte Serrat Ltda.	31/12/2022	244.000,00	244.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	devedor					
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	31/12/2022	11.645.000,00	11.645.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	devedor					
Residencial São Mateus SPE Ltda	31/12/2022	57.923.000,00	57.923.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	devedor					
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	31/12/2022	44.202.000,00	44.202.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	devedor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Haifa Investimentos e Participações Ltda	31/12/2022	25.000,00	25.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	31/12/2022	1.743.000,00	1.743.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	31/12/2022	833.000,00	833.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	nao há					
Rescisão ou extinção	não há					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	31/12/2022	1.191.000,00	1.191.000,00	0,00	ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Paulínia I SPE Ltda	31/12/2022	143.000,00	143.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
DAHAB BRASIL S.A.	31/12/2022	2.442.000,00	2.442.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mútuo					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Idemori SPE Ltda	31/12/2022	589.000,00	589.000,00	0,00	durante a execução do projeto	0,000000
Relação com o emissor	contorlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Projeto SPE Ltda	31/12/2022	91.000,00	91.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	31/12/2022	16.700.000,00	16.700.000,00	0,00	durante o projeot	0,000000

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2022	516.000,00	516.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	31/12/2022	603.000,00	603.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
VISTA CANTAREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	31/12/2022	5.410.000,00	5.410.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	devedor					
RESIDENCIAL PARQUE DO CARMO SPE LTDA	31/12/2022	19.387.000,00	19.387.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	devedor					
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutuo					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não Há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	Credor					
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	00	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutuo					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	Credor					
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0	não há	0,000000

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	Credor					
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Especificar	Credor					
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	Credor					
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	Credor					
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	31/12/2022	2.000,00	2.000,00	0	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutuo					
Garantia e seguros	Não há					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	credor					
SUGOI RESIDENCIAL XXVII SPE LTDA	31/12/2022	418.000,00	418.000,00	0	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutuo					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	Credor					

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

Operações comerciais com sociedades controladas e controladoras em conjunto

As operações comerciais realizadas com as controladas e controladoras em conjunto destinam-se ao desenvolvimento das atividades de incorporação e construção de empreendimentos. Estas operações poderiam gerar resultado diferente na controladora, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas, não gerando efeito no resultado consolidado.

Dentre os negócios atuais com as controladas e controladoras em conjunto, pode-se destacar:

(i) a celebração de contratos de construção de empreendimentos;

(ii) contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos;

(iii) contratos de concessão de garantias recíprocas, são decididos pela administração todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Empresa.

11.3 Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital	Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
20/04/2014		1.000.000,00
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
1.000.000	0	1.000.000

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

As atividades de incorporação da Companhia estão restritas ao território nacional.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Data de emissão	30/11/2020
Data de vencimento	30/11/2024
Quantidade	35.000
Valor total R$	1.000,00
Características dos valores mobiliários de dívida	Debenture simples, com garantia real.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para a alteração de quaisquer direitos assegurados pelas Debentures, será necessária a convocação de Assembleia Geral de Debenturistas, na forma do artigo 71 e seguintes, da Lei 6.404/76.

Valor mobiliário	**Certificados de Recebíveis Imobiliários**
Data de emissão	02/07/2021
Data de vencimento	17/06/2026
Quantidade	30.000
Valor total R$	1.000,00
Características dos valores mobiliários de dívida	Debenture simples, com garantia real.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para a alteração de quaisquer direitos assegurados pelas Debentures, será necessária a convocação de Assembleia Geral de Debenturistas, na forma do artigo 71 e seguintes, da Lei 6.404/76.

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Certificados de Recebíveis Imobiliários	0	0	1

12.5 Mercados de negociação no Brasil

Serão admitidas para negociação privada em Mercado de Balcão Organizado.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens abaixo.

12.7 Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não foram realizadas ofertas públicas de aquisição pela Companhia.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

Os recursos captados na 3ª Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição da Companhia foram destinados para: (i) financiar despesas já incorridas pela Companhia para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (ii) complementar e/ou reforçar o caixa da Companhia, a ser utilizado no curso regular de seus negócios.

Não houve qualquer desvio da finalidade dos recursos captados.

Os recursos captados na 4ª Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição da Companhia foram destinados para: (i) financiar despesas já incorridas pela Companhia para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (ii) complementar e/ou reforçar o caixa da Companhia, a ser utilizado no curso regular de seus negócios.

Não houve qualquer desvio da finalidade dos recursos captados.

12.9 Outras informações relevantes

Não existem outras informações consideradas relevantes.

13.0 Identificação

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**RONALDO YOSHIO AKAGUI**
Cargo do responsável	Diretor Presidente/Relações com Investidores

DECLARAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS

Nome do Responsável pelo conteúdo do formulário	**Ronaldo Yoshio Akagui**
Cargo do responsável	Diretor-Presidente

O diretor acima qualificado, declara que:

a. Revisei o Formulário de Referência

b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM n° 80/22, em especial aos arts. 15 a 20.

c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.

Ronaldo Yoshio Akagui

D4Sign e94df15a-1bad-46a2-ac37-d3cae6fa20c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 22 de May de 2023, 11:45:51

13 1 pdf
Código do documento e94df15a-1bad-46a2-ac37-d3cae6fa20c5

Assinaturas

corilda da santa cruz santos
jur5@sugoisa.com.br
Aprovou

EDUARDO VARGAS REDES
eduardo.redes@sugoisa.com.br
Aprovou

RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
Certificado Digital
rl3@sugoisa.com.br
Assinou como parte

Eventos do documento

22 May 2023, 10:15:17
Documento e94df15a-1bad-46a2-ac37-d3cae6fa20c5 **criado** por CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS (50a1ee93-73c1-4e89-ae75-2883e8709591). Email:corilda.cruz@sugoisa.com.br. - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:15:17-03:00

22 May 2023, 10:16:40
Assinaturas **iniciadas** por CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS (50a1ee93-73c1-4e89-ae75-2883e8709591). Email: corilda.cruz@sugoisa.com.br. - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:16:40-03:00

22 May 2023, 10:16:58
CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS **Aprovou** (e4b9faa9-3daf-412b-b95c-632e1e8e8a82) - Email: jur5@sugoisa.com.br - IP: 179.191.123.210 (mvx-179-191-123-210.mundivox.com porta: 21978) - Geolocalização: -23.601976 -46.6949677 - Documento de identificação informado: 022.232.305-12 - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:16:58-03:00

22 May 2023, 10:19:40
EDUARDO VARGAS REDES **Aprovou** (42c89b6a-73f2-4198-8234-a07f9fc73fc9) - Email: eduardo.redes@sugoisa.com.br - IP: 179.191.123.210 (mvx-179-191-123-210.mundivox.com porta: 54068) - Geolocalização: -23.6020835 -46.6950522 - Documento de identificação informado: 028.373.877-46 - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:19:40-03:00

22 May 2023, 11:43:14

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 22 de May de 2023, 11:45:51

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895 **Assinou como parte** Email: rl3@sugoisa.com.br. IP: 177.115.44.98 (177-115-44-98.user.vivozap.com.br porta: 52306). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895. - DATE_ATOM: 2023-05-22T11:43:14-03:00

Hash do documento original
(SHA256):2c54ed9569ba242fed0a9fec71a7f204da8d4931354d2b6e7ba2a8d975c065a3
(SHA512):abd09a84d734fb06f575f2202522220a054a858e447d91fdd0689b41aa483598aa557806fa8cb126d3b70e4c395c2e4ac2af235356f9dc0ec9bb2c6c3e2a1b1e

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

DECLARAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS

Nome do Responsável pelo conteúdo do formulário	**Ronaldo Yoshio Akagui**
Cargo do responsável	Diretor-Presidente

O diretor acima qualificado, declara que:

a. Revisei o Formulário de Referência

b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM n° 80/22, em especial aos arts. 15 a 20.

c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.

Ronaldo Yoshio Akagui

D4Sign e94df15a-1bad-46a2-ac37-d3cae6fa20c5 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 22 de May de 2023, 11:45:51

13 1 pdf
Código do documento e94df15a-1bad-46a2-ac37-d3cae6fa20c5

Assinaturas

corilda da santa cruz santos
jur5@sugoisa.com.br
Aprovou



EDUARDO VARGAS REDES
eduardo.redes@sugoisa.com.br
Aprovou



RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895
Certificado Digital
rl3@sugoisa.com.br
Assinou como parte

Eventos do documento

22 May 2023, 10:15:17
Documento e94df15a-1bad-46a2-ac37-d3cae6fa20c5 **criado** por CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS (50a1ee93-73c1-4e89-ae75-2883e8709591). Email:corilda.cruz@sugoisa.com.br. - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:15:17-03:00

22 May 2023, 10:16:40
Assinaturas **iniciadas** por CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS (50a1ee93-73c1-4e89-ae75-2883e8709591). Email: corilda.cruz@sugoisa.com.br. - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:16:40-03:00

22 May 2023, 10:16:58
CORILDA DA SANTA CRUZ SANTOS **Aprovou** (e4b9faa9-3daf-412b-b95c-632e1e8e8a82) - Email: jur5@sugoisa.com.br - IP: 179.191.123.210 (mvx-179-191-123-210.mundivox.com porta: 21978) - Geolocalização: -23.601976 -46.6949677 - Documento de identificação informado: 022.232.305-12 - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:16:58-03:00

22 May 2023, 10:19:40
EDUARDO VARGAS REDES **Aprovou** (42c89b6a-73f2-4198-8234-a07f9fc73fc9) - Email: eduardo.redes@sugoisa.com.br - IP: 179.191.123.210 (mvx-179-191-123-210.mundivox.com porta: 54068) - Geolocalização: -23.6020835 -46.6950522 - Documento de identificação informado: 028.373.877-46 - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:19:40-03:00

22 May 2023, 11:43:14

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 22 de May de 2023, 11:45:51

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895 **Assinou como parte** Email: rl3@sugoisa.com.br. IP: 177.115.44.98 (177-115-44-98.user.vivozap.com.br porta: 52306). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=RONALDO YOSHIO AKAGUI:29453876895. - DATE_ATOM: 2023-05-22T11:43:14-03:00

Hash do documento original
(SHA256):2c54ed9569ba242fed0a9fec71a7f204da8d4931354d2b6e7ba2a8d975c065a3
(SHA512):abd09a84d734fb06f575f2202522220a054a858e447d91fdd0689b41aa483598aa557806fa8cb126d3b70e4c395c2e4ac2af235356f9dc0ec9bb2c6c3e2a1b1e

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 2 (DUAS) SÉRIES DA 41ª EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

SUGOI S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS