



ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 20ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta – 18406

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa – São Paulo -SP, CEP 01455-000

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



VIA S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 6505

CNPJ/ME nº 33.041.260/0652-90

Avenida Rebouças nº 3970, 28º andar – São Paulo – SP, CEP 05402-918

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRICI9

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRICJ7

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRRBRACRICK5

**CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA
STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "brAA- (sf)"**

REGISTRO DA OFERTA NA CVM DOS CRI 1ª SÉRIE: CVM/SRE/CRI/2022/033 EM 02 DE AGOSTO DE 2022

REGISTRO DA OFERTA NA CVM DOS CRI 2ª SÉRIE: CVM/SRE/CRI/2022/034 EM 02 DE AGOSTO DE 2022

REGISTRO DA OFERTA NA CVM DOS CRI 3ª SÉRIE: CVM/SRE/CRI/2022/035 EM 02 DE AGOSTO DE 2022

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 18406 ("Securizadora" ou "Emissora"), em conjunto com o **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 ("UBS BB" ou "Coordenador Líder"), o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26 ("BTG Pactual" e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), e o **Inter Distribuidora de Valores Mobiliários Ltda.**, a **RB Investimentos Distribuidora de Títulos e**



Valores Mobiliários Ltda., o Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, a Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., o Itaú Corretora de Valores Mobiliários S.A., a Vitreo Distribuidora de Valores Mobiliários S.A., a Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, a Genial Investimento Corretora de Valores Mobiliários S.A., o BB Banco de Investimento S.A., o Itaú Unibanco S.A., o Banco Bradesco S.A. e o Banco Andbank (Brasil) S.A. (“Participantes Especiais” e, quando referidos em conjunto com os Coordenadores, “Instituições Participantes da Oferta”), na qualidade de instituições convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta para o recebimento de ordens, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM 400”), comunicam, nesta data, o início da oferta pública de distribuição de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da 20ª emissão da Emissora, todos nominativos e escriturais, sendo 67.435 (sessenta e sete mil quatrocentos e trinta e cinco) CRI 1ª Série, 291.029 (duzentos e noventa e um mil e vinte e nove) CRI 2ª Série e 41.536 (quarenta e um mil quinhentos e trinta e seis) CRI 3ª Série (“Oferta” e “CRI”, respectivamente), sendo que a Oferta base correspondeu a 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI e, conseqüentemente, o Valor Total da Emissão foi diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo), observada a distribuição do montante mínimo de 400.000 (quatrocentos mil) CRI (“Montante Mínimo”), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Emissão e da Oferta, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”) perfazendo, na data de emissão, qual seja 15 de julho de 2022 (“Data de Emissão”), o total de:

R\$400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

1. DEFINIÇÕES

- 1.1. Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” (“Prospecto Definitivo”) e no Termo de Securitização (abaixo definido).

2. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO E A OFERTA

- 2.1. A Emissão e a Oferta foram autorizadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 25 de maio de 2022, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 09 de junho de 2022, sob o nº 293.935/22-1, e publicada no jornal “Valor Econômico”, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, 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, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a realização da emissão dos CRI e a Oferta.
- 2.2. A emissão das Debêntures (conforme abaixo definido) foi realizada de acordo com deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Devedora (conforme abaixo definida), realizada em 28 de junho de 2022, por meio da qual foram deliberadas, dentre outras matérias: (i) a aprovação dos termos e condições da emissão das Debêntures; e (ii) a autorização à diretoria da Devedora para adotar todas e quaisquer medidas, elaborar e celebrar todos os documentos necessários à realização da Emissão, tudo em conformidade com o disposto no parágrafo 1º do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

3. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

- 3.1. A Emissão é regulada pelo “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”, celebrado em 29 de junho de 2022, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, abaixo qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI, no âmbito da Emissão (“Agente Fiduciário”), conforme aditado em 18 de julho de 2022 (“Termo de Securitização”).



4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM A EMISSÃO

- 4.1.** Os CRI terão como lastro os créditos imobiliários representados pelas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, da 8ª (oitava) emissão da **VIA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3970, 28º andar, CEP 05402-918, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 33.041.260/0652-90 (“Créditos Imobiliários”, “Debêntures” e “Devedora”, respectivamente), emitidas nos termos da “Escritura Particular da 8ª (Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada da Via S.A.”, celebrada em 29 de junho de 2022, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditada em 18 de julho de 2022 (“Escritura de Emissão”).
- 4.1.1.** Os Créditos Imobiliários serão representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Emissora sob a forma escritural (as “CCI”). Os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures 1ª (primeira) série serão utilizados como lastro dos CRI 1ª Série, os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures 2ª (segunda) série serão utilizados como lastro dos CRI 2ª Série e os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures 3ª (terceira) série serão utilizados como lastro dos CRI 3ª Série. As Debêntures serão subscritas e integralizadas pela Emissora, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro de debêntures da Companhia, nos termos do artigo 63 da Lei das Sociedades por Ações, e pelo Boletim de Subscrição.

5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

- 5.1.** Apresentamos a seguir um sumário da Oferta. Este sumário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de decidir investir nos CRI. Para uma melhor compreensão da Oferta, o potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo, disponíveis pelos meios indicados neste Anúncio de Início, em especial as informações contidas na seção **“Fatores de Risco”** do Prospecto Definitivo, bem como nas demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, também incluídos no Prospecto Definitivo, por referência ou como anexo.
- 5.2. Emissora:** Opea Securitizadora S.A.
- 5.3. Coordenador Líder:** UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- 5.3.1. Coordenadores:** O Coordenador Líder e o BTG Pactual.
- 5.4. Participantes Especiais:** Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários poderão ser convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão ao Contrato de Distribuição (cada um, genericamente, “Termo de Adesão”) entre o Coordenador Líder e referidas instituições (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”).
- 5.5. Agente Fiduciário:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- 5.6. Escriturador:** Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
- 5.7. Instituição Custodiante:** Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
- 5.8. Agente de Liquidação:** Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
- 5.9. Agência de Classificação de Risco:** Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., contratada para classificação de risco da Emissão dos CRI e para a revisão anual da classificação de risco durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, §§9º e seguintes, da Resolução CVM 60.
- 5.10. Número da Série e da Emissão dos CRI:** 1ª, 2ª e 3ª séries da 20ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as três séries da Emissão, observado que a existência de cada série, bem como a quantidade de CRI 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*.



- 5.11. Código ISIN:** Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRICK5; Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRICJ7; Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRRBRACRICK5.
- 5.12. Local e Data de Emissão dos CRI:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a data de emissão dos CRI o dia 15 de julho de 2022 (“Data de Emissão”).
- 5.13. Valor Total da Emissão:** R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão foi diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
- 5.14. Quantidade de CRI:** A emissão será de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, na Data de Emissão, sendo 67.435 (sessenta e sete mil quatrocentos e trinta e cinco) CRI 1ª Série, 291.029 (duzentos e noventa e um mil e vinte e nove) CRI 2ª Série e 41.536 (quarenta e um mil quinhentos e trinta e seis) CRI 3ª Série (“Quantidade Total de CRI”), conforme decidido em comum acordo entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, sem lotes mínimos ou máximos, que definiu: **(i)** o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a não emissão de CRI em razão do não exercício da opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, nos termos e conforme estabelecido no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Adicional”); **(ii)** a Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures; **(iii)** do número de séries da emissão dos CRI e a quantidade dos CRI a ser emitida em cada série e, conseqüentemente, o número de séries da Emissão e a quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida em cada série da Emissão, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de CRI emitida para cada uma das séries foi definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo). Não houve quantidade mínima ou máxima de CRI ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderia não ser emitida, desde que observado o Montante Mínimo.
- 5.15. Valor Nominal Unitário:** Os CRI tem Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
- 5.16. Distribuição Parcial:** Foi admitida distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 (“Distribuição Parcial”). Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI, os Investidores poderiam, no ato de aceitação, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, condicionar sua adesão a que houvesse distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados, sendo que, se tal condição não fosse implementada e se o Investidor já tivesse efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização seria devolvido, com seu conseqüente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou **(ii)** de uma quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderia ser inferior ao Montante Mínimo, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretenderia receber **(a)** a totalidade dos CRI subscritos por tal Investidor; ou **(b)** quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuídos 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 objeto do Pedido de Reserva por tal Investidor, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu conseqüente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CRI, conforme o disposto nos subitens “(i)” e “(ii)” acima.
- 5.16.1.** Caso não fosse atingido o Montante Mínimo, a Oferta seria cancelada. Caso houvesse integralização e a Oferta fosse cancelada, os valores depositados seriam devolvidos sem juros ou correção monetária, sem

reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta ou da data de rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deveriam fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

- 5.17. Procedimento de *Bookbuilding*:** Foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, que definiu: **(i)** o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a não emissão de CRI em razão do não exercício da Opção de Lote Adicional; **(ii)** a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures; e **(iii)** o número de séries da emissão dos CRI e a quantidade dos CRI emitida em cada série e, conseqüentemente, o número de séries da Emissão e a quantidade de CRI efetivamente emitida em cada série da Emissão das Debêntures, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes (“*Procedimento de Bookbuilding*”). A alocação e efetiva subscrição das Debêntures e dos CRI, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o Cronograma Indicativo constante das página 91 do Prospecto Preliminar.
- 5.18. Sistema de Vasos Comunicantes:** De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deveria ter sido abatida da Quantidade Total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deveria corresponder à Quantidade Total de CRI objeto da Emissão. Não houve quantidade mínima ou máxima de CRI ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderia não ter sido emitida, desde que observado o Montante Mínimo (“*Sistema de Vasos Comunicantes*”).
- 5.19. Classes:** Os CRI não estão divididos em classes distintas.
- 5.20. Tipo e Forma:** Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“*B3*”), conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme aplicável, em nome de cada Titular de CRI.
- 5.21. Espécie:** Os CRI não são classificados por espécie.
- 5.22. Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103 (“*MP 1.103*”), será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e os bens e direitos vinculados à Emissão, nos termos da Cláusula 10.1 do Termo de Securitização e será registrado junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de registro do Regime Fiduciário previsto no §1º do artigo 25 da MP 1.103.
- 5.23. Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, tampouco será segregado ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.
- 5.24. Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** **(i)** os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série terão prazo de vigência de 5 (cinco) anos contado da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2027 (“*Data de Vencimento CRI 1ª Série*” e “*Data de Vencimento CRI 2ª Série*”, respectivamente); e **(ii)** os CRI 3ª Série terão prazo de vigência de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 (“*Data de Vencimento CRI 3ª Série*”, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento CRI 1ª Série e a Data de Vencimento CRI 2ª Série, as “*Datas de Vencimento*”).
- 5.25. Atualização Monetária:** Os CRI 1ª Série não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente.
- 5.26.** O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, será atualizado monetariamente, a partir da respectiva primeira Data de

Integralização, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Data de Integralização ou a Data de Verificação (conforme definida no Termo de Securitização) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do cálculo, pela variação positiva do IPCA/IBGE, conforme fórmula prevista na Cláusula 5.4 e subcláusulas do Termo de Securitização, sendo o produto da atualização incorporado ao respectivo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente.

5.27. Remuneração dos CRI

5.27.1. Remuneração dos CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescidas exponencialmente de *spread* de 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento), ao ano, base 252 Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 5.1.2 do Termo de Securitização, em qualquer caso observada a possibilidade de acréscimo de *Spread Complementar* (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 5.2 do Termo de Securitização.

5.27.2. Remuneração dos CRI 2ª Série: A partir da respectiva primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 8,2243% (oito inteiros e dois mil duzentos e quarenta e três décimos de milésimos por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 5.1.7 do Termo de Securitização, em qualquer caso observada a possibilidade de acréscimo de *Spread Complementar* (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 5.2 do Termo de Securitização.

5.27.3. Remuneração dos CRI 3ª Série: A partir da respectiva primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 8,3348% (oito inteiros e três mil trezentos e quarenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 5.1.7 do Termo de Securitização, em qualquer caso observada a possibilidade de acréscimo de *Spread Complementar* (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 5.2 do Termo de Securitização.

5.27.4. Redução de Rating: Caso, em qualquer atualização após a Data de Emissão, a classificação de risco de crédito da Emissão ("Rating") seja reduzida em um ou dois níveis em comparação ao Rating obtido na Data de Emissão ("Rating Inicial"), a Remuneração dos CRI de cada uma das séries será acrescida de *spread* complementar equivalente a determinada taxa prefixada, que variará de acordo com a quantidade de níveis reduzida em comparação ao Rating Inicial, conforme estabelecido na tabela constante da Cláusula 5.2 do Termo de Securitização ("Spread Complementar"), observado que o *Spread Complementar* deixará de incidir sobre a Remuneração uma vez que o Rating se torne igual ou superior ao Rating Inicial. A redução do Rating em três ou mais níveis em relação ao Rating Inicial será objeto de deliberação em Assembleia Especial, nos termos do inciso (xi) da Cláusula 8.2 do Termo de Securitização.

5.28. Pagamento da Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado dos CRI, de Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga trimestralmente, sem carência, a partir da Data de Emissão, conforme as datas de pagamento da remuneração dos CRI previstas no Anexo I ao Termo de Securitização.

5.29. Amortização do Valor Nominal Unitário:

5.29.1. Amortização dos CRI 1ª Série: Observado o disposto no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo a primeira amortização em 15 de julho de 2026 e a última amortização na Data de Vencimento CRI 1ª Série.



- 5.29.2. Amortização dos CRI 2ª Série:** O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série será integralmente amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI 2ª Série.
- 5.29.3. Amortização dos CRI 3ª Série:** Observado o disposto no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo a primeira amortização em 17 de julho de 2028 e a última amortização na Data de Vencimento CRI 3ª Série.
- 5.30.** Os pagamentos a que fizerem jus os CRI serão efetuados pela Devedora, nas datas estabelecidas no Termo de Securitização, mediante depósito pela Devedora na Conta Centralizadora.
- 5.30.1. Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes a qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, se o respectivo vencimento não coincidir com um Dia Útil.
- 5.30.2. Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Atualização Monetária, conforme aplicável, e da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ao pagamento dos Encargos Moratórios.
- 5.31. Decadência dos Direitos aos Acréscimos:** Sem prejuízo do disposto no item 5.30.2 acima, o não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nas datas previstas no Termo de Securitização, ou em comunicado publicado pela Devedora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer remuneração adicional e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
- 5.31.1. Repactuação Programada:** Os CRI não serão objeto de repactuação programada.
- 5.32. Alteração na Tributação dos CRI e/ou das Debêntures:** Os CRI lastreados nos créditos decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. Caso qualquer órgão competente venha exigir da Devedora o recolhimento, a retenção ou o pagamento de impostos, taxas e/ou contribuições sobre a Remuneração das Debêntures, em decorrência da Remuneração dos CRI: **(i)** tais tributos serão arcados pelo respectivo responsável tributário, conforme estabelecido pela legislação tributária, sendo que os pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos incidentes sobre a Remuneração estipulada nas Debêntures, de modo que sejam recebidos, pelo investidor, os mesmos valores a título de Remuneração dos CRI caso tais tributos não existissem; ou, alternativamente: **(ii)** a Devedora deverá promover o resgate antecipado das Debêntures, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento referido neste item 5.32, pelo Valor Nominal Unitário, saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures devida, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização das Debêntures ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios.
- 5.32.1.** Na hipótese específica prevista no item 5.32, inciso (ii) acima, não será devido pela Devedora qualquer prêmio adicional pelo resgate antecipado das Debêntures.
- 5.32.2.** A obrigação prevista no item 5.32 acima não se aplica a qualquer alteração na legislação ou regulamentação da tributação aplicável aos CRI, aos Titulares de CRI e/ou à Emissora.
- 5.33. Intervalo entre o recebimento e o pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI. O intervalo não se aplica à Data de Vencimento dos CRI.
- 5.34.** O valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora oriundo do pagamento de parcelas de juros remuneratórios e amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, serão aplicados pela Emissora em investimentos financeiros até cada Data de Pagamento e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.

- 5.35. Resgate antecipado dos CRI:** A Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência dos seguintes eventos (“Resgate Antecipado”): **(i)** resgate antecipado das Debêntures, seja em decorrência **(a)** do Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série, do Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série, ou do Resgate Antecipado Facultativo Terceira Série; **(b)** do Resgate Compulsório Total; ou **(c)** da inexistência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, nos termos da Cláusula 5.1.11 do Termo de Securitização; **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 8.2 do Termo de Securitização; e/ou **(iii)** liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4.1 do Termo de Securitização.
- 5.36. Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série:** A Devedora poderá, a partir de 15 de julho de 2024, inclusive, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, a seu critério e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares de CRI, realizar Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série”).
- 5.37.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série, a Emissora fará jus ao pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso); **(ii)** da Remuneração Debêntures Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (ou da Data de Pagamento da Remuneração Debêntures Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso) até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série; **(iii)** dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, se for o caso; e **(iv)** do prêmio de resgate equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) pelo prazo remanescente, calculado com base na fórmula constante da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.
- 5.38.** Da prévia notificação, por escrito, a ser enviada à Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo Total, no caso de realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série”), deverão constar: **(i)** a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(ii)** menção à estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série.
- 5.39.** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série, a Emissora deverá realizar, independentemente da vontade dos Titulares de CRI, o resgate antecipado total dos CRI 1ª Série, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Primeira Série, na forma a ser estabelecida e observados os prazos previstos no Termo de Securitização.
- 5.40.** O Resgate Antecipado total dos CRI 1ª Série somente poderá ocorrer após divulgação de comunicação, pela Emissora, em sua página na rede mundial de computadores, dirigida a todos os Titulares de CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e máxima de 20 (vinte) Dias Úteis da data do Resgate Antecipado Facultativo Total da Primeira Série pela Devedora à Emissora. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário a divulgação acima na mesma data da sua divulgação, para que este possa igualmente publicar no seu site nos termos da Resolução CVM 17.
- 5.41.** Por ocasião do Resgate Antecipado total dos CRI 1ª Série, os Titulares de CRI farão jus ao montante pago à Emissora pelo resgate de cada Debênture Primeira Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 5.42.** Os CRI 1ª Série objeto do Resgate Antecipado total dos CRI 1ª Série, serão obrigatoriamente cancelados.
- 5.43.** O Resgate Antecipado total dos CRI 1ª Série deverá ser comunicado pela Emissora à B3 com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência nesse sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado total dos CRI 1ª Série.
- 5.44.** Não será admitido o resgate antecipado parcial das Debêntures Primeira Série, e por conseqüência, dos CRI 1ª Série.
- 5.45. Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série:** A Devedora poderá, a partir de 15 de julho de 2024, inclusive, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e



independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série”).

- 5.45.1. O Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série somente poderá ocorrer após envio de prévia notificação, por escrito, a ser enviada à Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, no caso de realização de Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série”) pela Emissora à Devedora. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário a divulgação acima na mesma data da sua divulgação, para que este possa igualmente publicar no seu site nos termos da Resolução CVM 17.
- 5.45.2. O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures Segunda Série, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série, será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (i) e (ii) da Cláusula 6.13 do Termo de Securitização.
- 5.45.3. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) valor a ser pago referente ao Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série.
- 5.45.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, a Emissora deverá realizar, independentemente da vontade dos Titulares de CRI, o Resgate Antecipado total dos CRI 2ª Série, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, na forma a ser estabelecida e observados os prazos previstos no Termo de Securitização.
- 5.45.5. O Resgate Antecipado total dos CRI 2ª Série somente poderá ocorrer após divulgação de comunicação, pela Emissora, em sua página na rede mundial de computadores, dirigida a todos os Titulares de CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e máxima de 20 (vinte) Dias Úteis da data do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série pela Devedora à Emissora. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário a divulgação acima na mesma data da sua divulgação, para que este possa igualmente publicar no seu site nos termos da Resolução CVM 17.
- 5.45.6. Por ocasião do Resgate Antecipado total dos CRI 2ª Série, os Titulares de CRI farão jus ao montante pago à Emissora pelo resgate de cada Debênture Segunda Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 5.45.7. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total CRI 2ª Série serão obrigatoriamente cancelados.
- 5.45.8. O Resgate Antecipado total dos CRI 2ª Série deverá ser comunicado pela Emissora à B3 com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência nesse sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado total dos CRI 2ª Série.
- 5.45.9. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI 2ª Série.
- 5.46. Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série. A Devedora poderá, a partir de 15 de julho de 2026, inclusive, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série”).
- 5.46.1. O Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série somente poderá ocorrer após envio de prévia notificação, por escrito, a ser enviada à Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série, no caso de realização de Resgate Antecipado Facultativo Terceira Série (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série”) pela Emissora à Devedora. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário a divulgação acima na mesma data da sua divulgação, para que este possa igualmente publicar no seu site nos termos da Resolução CVM 17.
- 5.46.2. O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures Terceira Série, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Terceira Série, será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (i) e (ii) da Cláusula 6.23 do Termo de Securitização.



- 5.46.3.** Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(ii)** valor a ser pago referente ao Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série.
- 5.46.4.** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série, a Emissora deverá realizar, independentemente da vontade dos Titulares de CRI, o Resgate Antecipado total dos CRI 3ª Série, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série, na forma a ser estabelecida e observados os prazos previstos no Termo de Securitização.
- 5.46.5.** O Resgate Antecipado total dos CRI 3ª Série somente poderá ocorrer após divulgação de comunicação, pela Emissora, em sua página na rede mundial de computadores, dirigida a todos os Titulares de CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e máxima de 20 (vinte) Dias Úteis da data do Resgate Antecipado Facultativo Total Terceira Série pela Devedora à Emissora. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário a divulgação acima na mesma data da sua divulgação, para que este possa igualmente publicar no seu site nos termos da Resolução CVM 17.
- 5.46.6.** Por ocasião do Resgate Antecipado total dos CRI 3ª Série, os Titulares de CRI farão jus ao montante pago à Emissora pelo resgate de cada Debênture Terceira Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 5.46.7.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total CRI 3ª Série serão obrigatoriamente cancelados.
- 5.46.8.** O Resgate Antecipado total dos CRI 3ª Série deverá ser comunicado pela Emissora à B3 com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência nesse sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado total dos CRI 3ª Série.
- 5.46.9.** Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI 3ª Série.
- 5.47. Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Compulsório Total**
- 5.47.1. Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI:** Os CRI deverão ser resgatados integralmente caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto na Cláusula 8 do Termo de Securitização (“Resgate Antecipado Compulsório Total”).
- 5.47.1.1.** O Resgate Antecipado Compulsório Total ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Emissora, por escrito, dirigida à Devedora, a ser realizada, conforme o caso, na: **(i)** data de decretação, pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, de vencimento antecipado dos CRI, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático; ou **(ii)** data de ciência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático; e o efetivo Resgate Antecipado Compulsório Total deverá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do referido comunicado, sendo que a data de Resgate Antecipado Compulsório Total dos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
- 5.47.1.2.** Na comunicação de Resgate Antecipado Compulsório Total prevista acima deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Compulsório Total; **(ii)** o valor do Resgate Antecipado Compulsório Total, que deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, ao saldo do Valor Nominal Unitário ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na data programada para o Resgate Antecipado Compulsório Total, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias, a critério da Securitizadora, à operacionalização do Resgate Antecipado Compulsório Total.
- 5.47.2. Vencimento Antecipado Automático:** A Emissora deverá considerar todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, antecipadamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, à Devedora ou consulta aos Titulares dos CRI e exigir o imediato pagamento dos valores devidos pela Emissora, na ciência da ocorrência de qualquer das hipóteses descritas na Cláusula 8.1 do Termo de Securitização.



- 5.47.3. Vencimento Antecipado Não Automático:** Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 8.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência de sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, conforme disposto no Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em primeira ou segunda convocação, estiverem presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, e houver aprovação da maioria dos presentes para que a Emissora não considere o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a Emissora não declarará o vencimento antecipado de tais Debêntures.
- 5.47.3.1.** Na hipótese de não aprovação da não declaração do vencimento antecipado, conforme o item 5.47.3 acima, ou de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada no item 5.47.3 acima em primeira e segunda convocação e/ou de não aprovação por falta de quórum, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, à Devedora (devendo a Emissora, no entanto, enviar à Devedora, imediatamente após a sua ciência, comunicação escrita informando tal acontecimento), aplicando-se o disposto no item 5.47.4 abaixo.
- 5.47.4.** Observado o disposto nos itens 5.47.2 e 5.47.3 e seguintes acima, ocorrendo o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a Devedora ficará obrigada a realizar o pagamento referente à totalidade das Debêntures, compreendendo o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou a Data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), o que tiver ocorrido por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive), bem como dos demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento, apurado na forma da lei e de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação escrita referida nos itens 5.47.2 ou 5.47.3.1 acima.
- 5.47.4.1.** A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, à Securitizadora, pela Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência pela Devedora. O descumprimento pela Devedora do dever de comunicar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado à Securitizadora no prazo referido acima não impedirá a Securitizadora de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, inclusive de declarar o vencimento antecipado das debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos dos itens 5.47.2 e/ou 5.47.3 e seguintes acima.
- 5.48. Oferta de Resgate Antecipado:** Não obstante a possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total nos termos e condições descritos nos itens acima, a Devedora poderá, durante a vigência dos CRI, submeter à Emissora uma Oferta de Resgate Antecipado, sendo certo que a Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado a uma adesão mínima.
- 5.48.1.** Para fins da Oferta de Resgate Antecipado, a Devedora deverá encaminhar à Emissora uma notificação no caso de realização de Oferta de Resgate Antecipado, que deverá informar: **(i)** a intenção de realizar a Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** a data pretendida para realização da Oferta de Resgate Antecipado, que deverá ser um Dia Útil e não poderá ocorrer em menos de 30 (trinta) dias contados do envio da notificação; **(iii)** quais séries das Debêntures serão objeto de eventual Oferta de Resgate Antecipado; **(iv)** se a Oferta de Resgate Antecipado conta com adesão mínima e valor mínimo de resgate antecipado (“Valor Mínimo de Resgate Antecipado”); e **(v)** o valor do prêmio, que, caso exista, não poderá ser negativo, a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado (“Notificação de Oferta”).
- 5.48.2.** Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Oferta, a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado, conforme determinado pela Devedora, por meio de comunicação realizada pela Securitizadora por meio de publicação em sua rede mundial de computadores dirigida à totalidade dos Titulares dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo: (1) data efetiva para o resgate dos CRI e pagamento aos



Titulares dos CRI, caso seja aceita a Oferta de Resgate Antecipado; (2) data-limite para os Titulares dos CRI manifestarem à Emissora, por meio de comunicação escrita com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado, data esta que deverá ser de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação do edital de resgate antecipado, e o procedimento para tal manifestação, sendo certo que a não manifestação implica na respectiva não adesão; (iii) as demais condições de resgate antecipado ofertadas pela Devedora nos termos da Notificação de Oferta; e (iv) quaisquer outras condições necessárias para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado (“Edital de Resgate Antecipado”).

- 5.48.3.** Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após o recebimento da Notificação de Oferta, a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado, conforme determinado pela Devedora, por meio de: (i) publicação de anúncio na forma prevista na Cláusula 16 do Termo de Securitização; ou, alternativamente, (ii) Edital de Resgate Antecipado, na forma prevista na Cláusula 16 do Termo de Securitização com envio na mesma data ao Agente Fiduciário.
- 5.48.4.** A Emissora deverá realizar o resgate antecipado de tantos CRI cujos Titulares dos CRI aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado na data indicada no Edital de Resgate Antecipado, pelo Valor Nominal Unitário, pelo saldo do Valor Nominal Unitário e/ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, cujo resgate tenha sido aceito pelos respectivos Titulares dos CRI, na data programada para o resgate antecipado, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios, bem como prêmio de resgate, se houver (“Montante do Resgate Antecipado”), desde que o Patrimônio Separado conte com recursos para tanto.
- 5.48.5.** O não recebimento de manifestação por parte dos Titulares dos CRI dentro do prazo estabelecido no Edital de Resgate Antecipado ou o seu recebimento fora do referido prazo será interpretado como não aceitação da Oferta de Resgate Antecipado por parte dos respectivos Titulares dos CRI para aderir à Oferta de Resgate Antecipado.
- 5.48.6.** O valor a ser pago à Emissora para subsequente repasse aos Titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Montante do Resgate Antecipado.
- 5.48.7.** Na hipótese de manifestação de interesse pelos Titulares dos CRI na Oferta de Resgate Antecipado em montante inferior ao Valor Mínimo de Resgate Antecipado, a Oferta de Resgate Antecipado não será realizada.
- 5.48.8.** Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.
- 5.48.9.** A Emissora deverá realizar o resgate antecipado de tantas Debêntures quantos forem os CRI cancelados em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado.
- 5.48.10.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo máximo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos correspondentes ao Montante do Resgate Antecipado, a título de pagamento do resgate antecipado dos CRI, e o repasse, pela Emissora, de recursos aos Titulares dos CRI, a título de pagamento do respectivo resgate antecipado dos CRI. A operacionalização do resgate antecipado dos CRI proveniente da Oferta de Resgate Antecipado seguirá os procedimentos da B3.
- 5.48.11.** A Emissora deverá informar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis antes da data do resgate antecipado dos CRI, os valores que deverão ser transferidos à Emissora conforme o item 5.48.1 acima pelo pagamento dos CRI resgatados antecipadamente.
- 5.49.** No caso de a Emissora realizar o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, nos termos dos itens 5.36 e 5.45 acima, o resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Investidores, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.
- 5.50.** O resgate dos CRI, em decorrência das hipóteses previstas nos itens 5.36 e 5.45 acima, serão realizados pelo valor do saldo devedor ou valor unitário atualizado, calculado nos termos da Cláusula 5 do Termo de Securitização, na data do evento. No caso do resgate antecipado devido a ocorrência de um vencimento

antecipado das Debêntures, o pagamento do CRI acontecerá no Dia Útil subsequente ao recebimento dos recursos pela Emissora.

- 5.51. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 do Termo de Securitização (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”), o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI vier a deliberar sobre tal liquidação.
- 5.51.1.** Nos termos da Medida Provisória 1.103, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que for deliberar, especificamente, sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado será instalada: (i) em primeira convocação, pela presença de 2/3 (dois terços) Titulares dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação. As deliberações desta Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ademais, serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes.
- 5.51.2.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI e (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 5.51.3.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos respectivos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 13 do Termo de Securitização, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.
- 5.51.4.** A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 12.4 do Termo de Securitização deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Emissora comprovadamente tomar ciência do evento
- (i) A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial, para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores: (i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e (ii) Decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção.
- 5.51.5.** Em até 5 (cinco) dias contados do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma estabelecida no item 5.51 acima e na MP 1.103.
- 5.52. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado:** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, ou (ii) pela continuidade de sua administração pela Emissora ou por nova securitizadora (conforme o caso), fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.
- 5.53. Subscrição e Integralização dos CRI:** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (“Data de Integralização”), pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. Caso qualquer CRI venha ser

integralizado em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, quando aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 (“Preço de Integralização”). Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, a exclusivo critério dos Coordenadores, em decisão unânime entre eles, desde que a decisão pela aplicação do ágio ou deságio seja baseada em condições objetivas de mercado, de modo a observar plenamente o regramento contido no artigo 23 da Instrução CVM 400, e aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série em cada Data de Integralização.

- 5.54. Depósito para distribuição e negociação:** Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio **(a)** do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação 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 do sistema de compensação e liquidação da B3.
- 5.55. Forma e Procedimento de Distribuição dos CRI:** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400, no montante de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que haja a colocação equivalente ao Montante Mínimo.
- 5.55.1.** Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, que se enquadrarem no conceito de investidor qualificado ou profissional, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor (“Investidores”). Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizaram a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar 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; e **(iii)** que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.
- 5.55.2.** A Oferta terá início após **(i)** a concessão do registro da Oferta por parte da CVM, nos termos da Instrução CVM 400; **(ii)** a divulgação deste “Anúncio de Início de Distribuição Pública das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Início”); e **(iii)** a disponibilização do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” (“Prospecto Definitivo”) aos Investidores.
- 5.55.3.** Os Investidores participaram do Procedimento de *Bookbuilding* por meio da apresentação de Pedidos de Reserva a serem realizados no Período de Reserva (conforme abaixo definido), ou do envio de intenções de investimentos, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que tais intenções de investimento ou Pedidos de Reserva deveriam ter sido apresentados a uma das Instituições Participantes da Oferta, pelo Investidor interessado, incluindo, sem limitação, o Investidor que for Pessoa Vinculada, observadas as condições a seguir expostas.
- (i)** Cada um dos Investidores interessados formalizou seus pedidos de reserva de subscrição dos CRI, podendo neles estipular, como condição de sua confirmação, **(a)** a taxa de juros mínima da remuneração para os CRI que desejavam subscrever; e **(b)** a quantidade de CRI que desejavam subscrever (“Pedidos de Reserva”), ou apresentou intenção de investimento perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva no Período de Reserva ou a apresentação da intenção de investimento na data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*. O Investidor Pessoa Vinculada deverá ter indicado, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de

Reserva ou intenção de investimento ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o recebeu. Com relação a este procedimento, consultar em especial as informações contidas na Seção “Fatores de Risco”, item “*A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá resultar na redução da liquidez dos CRI*” na página 138 do Prospecto Definitivo. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes dos Prospectos que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400;

- (ii) Todos os Investidores que não puderam ser considerados como investidores institucionais, nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 27”) deveriam formalizar suas intenções de investimento por meio do Pedido de Reserva;
- (iii) **Recomendou-se aos Investidores que entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação de sua intenção de investimento, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;**
- (iv) Como não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido);
- (v) **A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERIA TER AFETADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, ITEM “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI” NA PÁGINA 138 DO PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (vi) Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início, a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor tenha realizado a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva informou aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da Data de Liquidação que cada Investidor deveria ter pago o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3;
- (vii) As intenções de investimento e 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, poderia o referido Investidor desistir da intenção de investimento ou do Pedido de Reserva, nos termos do parágrafo quarto do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deveria informar sua decisão de desistência da intenção de investimento e do Pedido de Reserva à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões da respectiva intenção de investimento ou do respectivo Pedido de Reserva; e
- (viii) As previsões dos itens acima aplicaram-se aos Participantes Especiais eventualmente contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão. Nesta hipótese, o Prospecto Preliminar foi devidamente ajustado para devida qualificação e identificação de referidos prestadores de serviços.

5.55.4. Roadshow e Procedimento de Bookbuilding: Após a publicação do Aviso ao Mercado na forma do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores poderiam ter realizado apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e

a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores utilizaram em tais apresentações aos Investidores foram encaminhados à CVM nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.

- 5.55.4.1.** A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data da publicação do Aviso ao Mercado, os Coordenadores realizaram a coleta de intenções de investimentos para os Investidores no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos. O Procedimento de *Bookbuilding* foi realizado, pelos Coordenadores e definiu: **(i)** volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a não emissão de CRI em razão do não exercício da Opção de Lote Adicional; **(ii)** a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures; **(iii)** do número de séries da emissão dos CRI e a quantidade dos CRI emitida em cada série e, conseqüentemente, o número de séries da Emissão e a quantidade de Debêntures efetivamente emitida em cada série da Emissão, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes.
- 5.55.5. Pessoas Vinculadas:** Para fins da Oferta, foram consideradas “Pessoas Vinculadas”, quaisquer investidores que sejam: **(i)** Controladores e/ou administradores da Emissora, da Devedora e/ou 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)** Controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, Devedora e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, Devedora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, Devedora e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v” acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 (“Pessoas Vinculadas”).
- 5.55.5.1.** Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever os CRI, incluindo, sem limitação, quando fosse Pessoa Vinculada, deveria ter declarado, no âmbito do Pedido de Reserva ou da sua intenção de investimento, sua condição de Pessoa Vinculada e observado, ainda, o quanto previsto no item 5.55.3 acima.
- 5.55.6. As Instituições Participantes da Oferta recomendaram aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Definitivo, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.**
- 5.55.7.** Nos termos da Resolução CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor ter sido efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados. Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva foi considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os Investidores pessoas físicas que participaram da Oferta, os quais

obrigatoriamente formalizaram suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27. Conforme dispõe a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deveria ter sido formalizado mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deveria estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva **(i)** contém as condições de subscrição e integralização dos CRI; **(ii)** possibilita a identificação do Investidor da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada; e **(iii)** contém termo de obtenção de cópia do Prospecto Preliminar.

- 5.55.8.** Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
- 5.56. Prazo Máximo de Colocação:** O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 (“Prazo Máximo de Colocação”). Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado como “Período de Reserva” o período compreendido entre os dias 06 de julho de 2022 e 15 de julho de 2022.
- 5.57. Destinação dos Recursos pela Devedora:** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora em razão da integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures, serão destinados pela Devedora (conjuntamente, “Destinação dos Recursos”), para: **(i)** pagamento de gastos, custos e despesas imobiliárias futuras de expansão, reforma e pagamento de aluguéis, aquisição e construção a serem incorridas nos imóveis indicados no Anexo I à Escritura de Emissão (“Imóveis Destinação”), conforme alterados por novos Imóveis Destinação na forma da Cláusula 3.16.4 e seguintes do Termo de Securitização; e **(ii)** reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de expansão, reforma e pagamento de aluguéis dos Imóveis Reembolso, incorridas pela Devedora em até 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta. O percentual destinado a cada um dos Imóveis Destinação, conforme estabelecido no Anexo IV ao Termo de Securitização, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos referidos recursos investida nos Imóveis Destinação), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada um dos Imóveis Destinação seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser previamente aditados, de forma a prever o novo percentual para cada um dos Imóveis Destinação, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI.
- 5.57.1.** A comprovação da Destinação dos Recursos deverá ocorrer até a data de vencimento ou até que a Devedora comprove ao Agente Fiduciário dos CRI a destinação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro; sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento ou até a completa e integral Destinação de Recursos, o que ocorrer primeiro.
- 5.57.2.** O cronograma constante do Anexo IV do Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não estará configurada hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem de Resgate Antecipado obrigatório dos CRI.
- 5.57.3.** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, incluir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo III ao Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Caso proposta pela Devedora, tal inclusão será aprovada se: **(i)** instalada a assembleia, não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação; ou **(ii)** em segunda convocação, a Assembleia Especial não for instalada por falta de quórum ou por qualquer outro motivo.
- 5.57.4.** A inclusão de novos Imóveis Destinação, nos termos do Item 5.57.3 acima: **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o

recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observado o procedimento previsto no Termo de Securitização; e (iii) caso aprovada em Assembleia Especial pelos Titulares dos CRI na forma do Item 5.57.3 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) dias após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tais aditamentos deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.57.5. Os contratos de locação (“Contratos de Locação”) referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Reembolso ou para os Imóveis Destinação, conforme o caso, encontram-se devidamente descritos na tabela do Anexo V do Termo de Securitização, sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor, desconsiderados valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.

5.57.6. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos Contratos de Locação na tabela do Anexo V do Termo de Securitização, refletindo nas demais tabelas dos Anexos III e VI Termo de Securitização, conforme o caso, as especificações dos imóveis objeto dos novos Contratos de Locação, desde que observados os critérios estabelecidos na Cláusula 3.16 do Termo de Securitização para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos nas tabelas dos Anexos III e VI do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposta pela Devedora, tal inclusão será aprovada se: **(i)** instalada a assembleia, não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação; ou **(ii)** em segunda convocação, a Assembleia Especial não for instalada por falta de quórum ou por qualquer outro motivo.

5.57.7. A inserção de novos Contratos de Locação nos termos do Item 5.57.6 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observado o procedimento previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada em Assembleia Especial pelos Titulares dos CRI na forma do Termo de Securitização, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) dias após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão. **Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 111 do Prospecto Definitivo.**

5.58. Assembleia Especial

5.58.1. Realização da Assembleia Especial: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, presenciais ou digitais, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores. **Para mais informações acerca da Assembleia Especial veja a seção “2.2. Características Gerais dos CRI - Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” na página 83 do Prospecto Definitivo.**

5.59. Classificação de Risco: A Emissora contratou e deve manter contratada, de modo a atender o disposto no artigo 33, §§ 9º e seguintes da Resolução CVM 60, até a integral e efetiva liquidação de todas as obrigações relacionadas aos CRI, como agência de classificação de risco a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. (“Agência de Classificação de Risco”) para a classificação de risco de crédito da Emissão (“Rating”), bem como para atualização, no mínimo, anualmente, do relatório de Rating durante o prazo de vigência dos CRI. Caso a Agência de Classificação de Risco cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, inclusive de cunho comercial, esteja ou seja impedida de emitir o Rating da Emissão, esta última deverá contratar outra agência de classificação de risco dentre as seguintes opções: Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody’s América Latina

Ltda., sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) dar a ampla divulgação e atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <http://www.opecapital.com> (acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 20ª Emissão da 1, 2 e 3 Série da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter o relatório de Rating) nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

- 5.60. Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI:** Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto Definitivo e neste Anúncio de Início, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e os bens e direitos vinculados à Emissão, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais.
- 5.61. Fatores de Risco:** Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 135 a 158 do Prospecto Definitivo.

6. PÚBLICO ALVO DA OFERTA

- 6.1.** Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

7. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

- 7.1.** 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 de varejo.

8. CRONOGRAMA

- 8.1.** Após a divulgação deste Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo, a Oferta seguirá o seguinte cronograma tentativo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Divulgação do Anúncio de Início ⁽²⁾	03/08/2022
2.	Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	03/08/2022
3.	Data do procedimento de alocação efetiva dos CRI	03/08/2022
4.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	04/08/2022
5.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	30/01/2023
6.	Data Máxima Para Negociação dos CRI na B3 ⁽⁴⁾	31/01/2023

⁽¹⁾ Nota: 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 dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção “**Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta**” do Prospecto Definitivo.

⁽²⁾ Nota: Data de Início da Oferta.

⁽³⁾ Nota: Data de encerramento da Oferta. A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação dos CRI, nos termos descritos no Prospecto Preliminar.



⁽⁴⁾ Nota: O início das negociações dos CRI poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos no Prospecto Preliminar

O início da negociação dos CRI na B3 ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

9. LOCAIS ONDE OS CRI PODEM SER ADQUIRIDOS

9.1. Os Investidores interessados em adquirir CRI poderão contatar qualquer dos Coordenadores ou das demais Instituições Participantes da Oferta. Os Coordenadores fornecerão todas as informações necessárias sobre a Oferta e os CRI, no endereço abaixo indicado (para os locais de acesso ao Prospecto Definitivo vide item 10 - Locais de Acesso ao Prospecto Definitivo, abaixo). Nos endereços abaixo estarão disponíveis também, para consulta ou cópia, o “*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*”, celebrado em 29 de junho de 2022, entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora (“*Contrato de Distribuição*”), e o Prospecto Definitivo.

(i) **Coordenador Líder**

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 02.819.125/0001-73

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, 04538-132, São Paulo - SP

At.: Cleber Aguiar

Telefone: (11) 2767-6179

E-mail: cleber.aguiar@ubsbb.com

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html>

(ii) **Coordenadores**

BANCO BTG PACTUAL S.A.

CNPJ/ME nº 30.306.294/0001-45

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, 04538-133, São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico

Tel: (11) 3383-2000

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

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank>

10. LOCAIS PARA ACESSO ÀS INFORMAÇÕES SOBRE OS CRI

10.1. O Prospecto Definitivo e as informações adicionais sobre a Oferta e os CRI estarão disponíveis nos endereços abaixo indicados ou nas respectivas páginas (*websites*) mantidas por cada um deles na rede mundial de computadores, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM apenas para consulta.

(i) **Coordenador Líder**

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 02.819.125/0001-73

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, 04538-132, São Paulo - SP

At.: Cleber Aguiar

Telefone: (11) 2767-6729

E-mail: cleber.aguiar@ubsbb.com

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html>

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website clicar em “CRI – Via S.A.” e localizar o documento correspondente).

Link para acesso ao Anúncio de Início: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website clicar em “CRI – Via S.A.” e localizar o documento correspondente).



(ii) Coordenadores

BANCO BTG PACTUAL S.A.

CNPJ/ME nº 30.306.294/0001-45

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, 04538-133, São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico

Tel: (11) 3383-2000

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

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank>

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste site clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2022” e procurar “CRI Via - Oferta Pública de Distribuição das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e, então, localizar o documento desejado).

Link para acesso ao Anúncio de Início: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste site clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2022” e procurar “CRI Via - Oferta Pública de Distribuição das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e, então, localizar o documento desejado).

(iii) Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo (SP)

At.: Flavia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com

Website: www.opeacapital.com

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.opeacapital.com/emissoes. Neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 20ª Emissão da 1ª, 2ª e 3ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

Link para acesso ao Anúncio de Início: www.opeacapital.com/emissoes. Neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 20ª Emissão da 1ª, 2ª e 3ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

11. DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA

11.1. O Anúncio de Encerramento, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400, será divulgado na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da CVM; e (iv) da B3.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO, INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

12.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI, nomeado pela Emissora nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”) (“Agente Fiduciário”).

12.2. Os potenciais Investidores poderão contatar o Agente Fiduciário para dirimir eventuais dúvidas por meio do telefone (21) 3514-0000, por meio do website www.oliveiratrust.com.br, ou por meio do e-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br.



12.3. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, da Resolução CVM 17, as informações de que trata o parágrafo 2º do artigo 6º da Resolução CVM 17 podem ser encontradas no Anexo XI do Termo de Securitização e no item **“Descrição das Funções do Agente Fiduciário”** da seção **“Descrição das Funções da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, dos Assessores Legais e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta”** do Prospecto Definitivo.

13. ESCRITURADOR

13.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração dos CRI é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

14. OUTRAS INFORMAÇÕES

14.1. Para informações adicionais sobre a Oferta e os CRI, bem como para obtenção de exemplar do Contrato de Distribuição, do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, os interessados deverão dirigir-se à CVM, ou à sede da Emissora, ou à B3, nos endereços indicados abaixo, ou ao escritório dos Coordenadores e da Emissora, nos endereços mencionados no item 10 acima, ou, ainda, acessar as respectivas páginas (*websites*) mantida por cada um deles na rede mundial de computadores, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta. Adicionalmente, o Formulário de Referência da Emissora encontra-se incorporado por referência ao Prospecto Definitivo.

(i) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, 111 – Rio de Janeiro, RJ ou

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares – São Paulo, SP

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: www.gov.br/cvm (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Companhias”, na sequência clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página do Fundos Net, clicar em “Exibir Filtros” e indicar por “Opea Securitizadora S.A.” ou “RB Capital Companhia de Securitização”, conforme disponível no campo “Securitizadoras”, bem como certificar-se que os campos “Período de Entrega” estão sem preenchimento e digitar “20” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o respectivo documento desejado conforme lista exibida).

Link para acesso ao Anúncio de Início: www.gov.br/cvm (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Companhias”, na sequência clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página do Fundos Net, clicar em “Exibir Filtros” e indicar por “Opea Securitizadora S.A.” ou “RB Capital Companhia de Securitização”, conforme disponível no campo “Securitizadoras”, bem como certificar-se que os campos “Período de Entrega” estão sem preenchimento e digitar “20” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o respectivo documento desejado conforme lista exibida).

(ii) B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM

Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, CEP 01010-010 – São Paulo, SP

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar “Opea Securitizadora S.A.”, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 20 – Séries: 1, 2 e 3”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

Link para acesso ao Anúncio de Início: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar “Opea

Securizadora S.A.”, ou identificar nas securizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 20 – Séries: 1, 2 e 3”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download do Anúncio de Início).

14.2. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Devedora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado, nos termos da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, para a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário, no entanto, não houve contratação de formador de mercado.

15. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

15.1. A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 02 DE AGOSTO DE 2022, SOB OS N.ºs: (i) CVM/SRE/CRI/2022/033 PARA OS CRI 1ª SÉRIE; (ii) CVM/SRE/CRI/2022/034 PARA OS CRI 2ª SÉRIE; e (iii) CVM/SRE/CRI/2022/035 PARA OS CRI 3ª SÉRIE.

DATA DO INÍCIO DA OFERTA: A PARTIR DA DATA DA DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUAL SEJA, 3 DE AGOSTO DE 2022.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, TAMPOUCO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DO PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO AS SEÇÕES “DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO” E “DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO”, NOS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

NOS TERMOS DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 06 DE MAIO DE 2021, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO “CORPORATIVO”, “CONCENTRADO”, “SHOPPING E LOJAS” E “CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”.

03 de agosto de 2022



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR

