



REDE D'OR  
SÃO LUIZ



# ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DAS 396ª E 397ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

(atual denominação social de RB SEC Companhia de Securitização)

Companhia Aberta - CVM 18.406 - CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/ME nº 06.047.087/0001-39

Rua Francisco Marengo, nº 1.312, CEP 03313-000 - São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA I: Nº BRRBRACRI9V0

CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA II: Nº BRRBRACRI9W8

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: “AAAsf(bra)”\*

\*Esta classificação foi realizada em 17 de novembro de 2021, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA I FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 01 DE DEZEMBRO DE 2021, SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2021/031.

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA II FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 01 DE DEZEMBRO DE 2021, SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2021/032.

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04.543-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”) e as seguintes instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro: (I) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 311 a 318, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (II) AZIMUT BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 14º andar, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.684.408/0001-95; (III) BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Junior, nº 108, 4º andar, CEP 90010-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 93.026.847/0001-26; (IV) BANCO BRADESCO S.A., com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo Cidade de Deus, S/A, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12; (V) BANCO DAYCOVAL S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90; (VI) BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 9º ao 11º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.522.368/0001-82; (VII) BANCO BTG PACTUAL S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, sala 501, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45; (VIII) BB INVESTIMENTOS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30; (IX) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0003-24; (X) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; (XI) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; (XII) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; (XIII) ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04; (XIV) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (XV) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, CEP 01452-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (XVI) NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, conjunto 141 a 144 e 151 a 154 – Pav. 14, 15 – Torre A2, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (XVII) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (XVIII) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; (XIX) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; (XX) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek nº 2.041, 24º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.400.888/0001-42; (XXI) VITREO DISTRIBUIDORA



ANÚNCIO DE INÍCIO





**DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar - parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56; **(XXII) VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 11º andar, Torre A, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.384.738/0001-98; **(XXIII) UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73; **(XXIV) NOVA FUTURA CTVM LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 960, 10º andar, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; **(XXV) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07; e **(XXVI) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.179, 8º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69 (em conjunto, “Participantes Especiais” e, quando referidos em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), comunicam, nos termos do artigo 53 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM 400”), comunicam, nesta data, o início da distribuição pública de 1.000.000 (um milhão) de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais (“CRI”), em 2 (duas) séries (“CRI IPCA I” e “CRI IPCA II”, respectivamente) sendo que a quantidade de séries e a quantidade de CRI para cada série foi definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), para distribuição pública, das 396ª e 397ª séries da 1ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.** (atual denominação social de RB SEC Companhia de Securitização), sociedade por ações, 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 CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.157.648, e registrada na CVM sob o nº 18.406 (“Emissora” ou “Securitizadora”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de novembro de 2021 (“Data de Emissão dos CRI”), o montante total de (“Valor Total da Emissão”):

**R\$ 1.000.000.000,00**  
(um bilhão de reais)

A Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 400 e com a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Instrução CVM 414” e “Oferta”, respectivamente).

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. (atual denominação social da RB SEC Companhia de Securitização)” (“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 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. (atual denominação social da RB SEC Companhia de Securitização)” (“Prospecto Definitivo”) e no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

## 1 DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO E TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**1.1 Autorizações Societárias:** **1.1.1.** A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas por deliberação do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 23 de agosto de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCESP, em 30 de agosto de 2021, sob o nº 429.360/21-6, e publicada no jornal “Valor Econômico” (“Valor”) e no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) em 02 de outubro de 2021. A Emissora não possui um montante global autorizado para emissão dos CRI. Cada nova emissão de CRI deverá ser objeto de uma aprovação societária específica pelo Conselho de Administração da Emissora, nos termos do seu estatuto social. **1.1.2.** A emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Prospecto Definitivo) de que a **REDE D’OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 2482-1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, CEP 03313-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099 (“Devedora”) seja parte foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 05 de outubro de 2021 (“RCA 05.10.2021”) e na Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 12 de novembro de 2021 (“RCA 12.11.2021”). Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA 05.10.2021 da Devedora foi arquivada na JUCESP sob o nº 505.211/21-0 em 19 de outubro de 2021, e foi publicada no DOESP e no jornal “Diário do Comércio” em 07 de outubro de 2021 e a ata da RCA 12.11.2021 foi arquivada na JUCESP em 19 de novembro de 2021 sob o nº 546.914/21-4, e foi publicada no DOESP e no jornal “Diário do Comércio” em 17 de novembro de 2021. **1.2. Termo de Securitização:** **1.2.1.** A Emissão é regulada pelo “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização” (“Termo de Securitização”), celebrado em 05 de outubro de 2021 entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 8, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, com telefone (21) 3385-4565, site: [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br), na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, no âmbito da Emissão (“Agente Fiduciário” ou “Custodiante”), conforme posteriormente aditado em 12 de novembro de 2021. **1.2.2.** Para os fins do artigo 6º, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”), as informações acerca dos outros serviços prestados pelo Agente Fiduciário à Emissora podem ser encontradas no Anexo X do Termo de Securitização e na seção “Agente Fiduciário” do Prospecto Definitivo.

**PARA INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADE COLIGADA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO E/OU AGENTE DE NOTAS, VIDE SEÇÃO “AGENTE FIDUCIÁRIO” DO PROSPECTO DEFINITIVO E NO ANEXO X DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**





## 2 CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM A EMISSÃO

**2.1.** Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para distribuição privada de emissão da Devedora (“**Debêntures**”) objeto do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, da 21ª (Vigésima) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.*”, celebrado, em 05 de outubro de 2021, conforme aditado em 12 de novembro de 2021 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**” e “**Primeiro Aditamento**”, respectivamente) entre a Devedora, o Agente Fiduciário e a Securitizadora, sendo certo que a Escritura de Emissão de Debêntures foi inscrita na JUCESP sob o nº ED004190-7/000 em 19 de outubro de 2021, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações. O Primeiro Aditamento foi registrado perante a JUCESP em 19 de novembro de 2021 sob o nº AD004190-7/001, e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.1.1.** Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, devidos pela Devedora, os quais são oriundos de 1.000.000 (um milhão) de Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de novembro de 2021 (“**Data de Emissão das Debêntures**”), o valor total de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observado que os CRI são lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios devidos pela Devedora (“**Créditos Imobiliários**”), decorrentes da totalidade das Debêntures de emissão da Devedora.

**2.1.2.** Os Créditos Imobiliários são representados por 2 (duas) cédulas de crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”) emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária em 2 (duas) séries sob a Forma Escritural*” celebrado em 05 de outubro de 2021, conforme aditado em 12 de novembro de 2021, entre a Emissora e o Custodiante, na qualidade de instituição custodiante.

**2.2. Composição dos Patrimônios Separados:** (i) os patrimônios únicos e indivisíveis em relação aos CRI para os CRI IPCA I e os CRI IPCA II (“**Patrimônios Separados dos CRI**”), são compostos pelos Créditos dos Patrimônios Separados dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), em decorrência da instituição dos Regimes Fiduciários dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Os Patrimônios Separados não se confundem com o patrimônio comum da Emissora, e destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.

**2.3.** As demais características gerais dos Créditos Imobiliários e das Debêntures se encontram descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e na seção “Características Gerais dos Créditos Imobiliários” do Prospecto Definitivo.

## 3 CARACTERÍSTICAS DOS CRI

**3.1.** Foram emitidos 1.000.000 (um milhão) de CRI, sendo certo que a quantidade inicial, qual seja, de 1.000.000 (um milhão) de CRI não foi aumentada pelo exercício da Opção de Lote Adicional (conforme a seguir definida). A Emissora, em comum acordo com o Coordenador Líder e após consulta e concordância prévia da Devedora, optou por não aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentos mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“**Opção de Lote Adicional**”).

**3.2.** Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

**3.3.** Valor Nominal Unitário: Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.

**3.4.** Número da Série e da Emissão: A presente Emissão corresponde as 396ª e 397ª séries da 1ª emissão de CRI da Emissora.

**3.5.** Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão é de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional, nos termos do item 3.1 acima.

**3.6.** Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI: Os CRI foram emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”), e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador (conforme definido no Prospecto Definitivo) aos titulares dos CRI (“**Titulares dos CRI**”).

**3.7.** Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA I: Os CRI IPCA I: terão prazo de vencimento de 3.682 (três mil, seiscentos e oitenta e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de dezembro de 2031, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

**3.8.** Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA II: Os CRI IPCA II: terão prazo de vencimento de 5.509 (cinco mil quinhentos e nove) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de dezembro de 2036, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas no Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

**3.9.** Preço de Integralização: O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme aplicável (“**Preço de Integralização**”), observado o Termo de Securitização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que a concessão de ágio ou deságio pelo Coordenador Líder não resultará em aumento no custo *all in* da Emissão.

**3.10.** Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização





dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(i)** nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, **(i)** o preço de integralização dos CRI IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; e **(ii)** o preço de integralização dos CRI IPCA II será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização, sendo certo que a concessão de ágio ou deságio pelo Coordenador Líder não resultará em aumento no custo *all in* da Emissão.

**3.11.** Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (“MDA”); e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 -Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3.

**3.12.** Forma de Distribuição dos CRI: Observadas as disposições da regulamentação aplicável e condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização” celebrado, em 05 de outubro de 2021, conforme aditado em 27 de outubro de 2021 e em 24 de novembro de 2021, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora (“Contrato de Distribuição”), os CRI serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão. A distribuição pública dos CRI que seriam emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional seria conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e demais disposições regulamentares aplicáveis.

**3.12.1.** Anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, o Coordenador Líder disponibilizou ao público o “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. (atual denominação social da RB SEC Companhia de Securitização)” (“Prospecto Preliminar” e, em conjunto com o Prospecto Definitivo, “Prospectos”), precedido de divulgação do “Aviso ao Mercado da Oferta de Distribuição Pública das 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (atual denominação social da RB SEC Companhia de Securitização)”, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400 (“Aviso ao Mercado”). A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado, as Instituições Participantes da Oferta realizaram o procedimento de coleta de intenções de investimentos perante os Investidores, incluindo Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas), no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, por meio de recebimento de pedidos de reserva (“Pedidos de Reserva”) ou intenções de investimento, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, coordenado pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos previstos no Prospecto Definitivo (“Procedimento de Bookbuilding”). Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidiram o Procedimento de Bookbuilding para a fixação da Remuneração dos CRI foram os seguintes: **(i)** foram estabelecidas taxas máximas para a Remuneração dos CRI, no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; **(ii)** no âmbito da Oferta, os Investidores puderam indicar, na respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, um percentual mínimo de Remuneração dos CRI IPCA I e/ou de Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observadas as taxas máximas estabelecidas como teto; e **(iii)** foram atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir as taxas finais definidas no Procedimento de Bookbuilding, que foram as taxas fixadas no Procedimento de Bookbuilding para a Remuneração dos CRI IPCA I e para a Remuneração dos CRI IPCA II.

**3.12.2.** Os Investidores participaram do procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação de Pedidos de Reserva ou intenções de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, realizada no Período de Reserva, sendo que tais Pedidos de Reserva e intenções de investimento foram apresentados a uma das Instituições Participantes da Oferta, de acordo com o procedimento descrito no Contrato de Distribuição do Prospecto Definitivo da Oferta, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

**3.12.3.** O exercício pelo Coordenador Líder da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado à satisfação, até a data da concessão do Registro da Oferta pela CVM, das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente ao registro da Oferta pela CVM, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400.

**3.12.4.** Na hipótese do não atendimento de uma ou mais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da condição precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 400. Caso, por qualquer motivo, não haja o exercício da garantia firme em decorrência do não atendimento a qualquer das condições precedentes, tal fato se configurará como modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

**3.12.5.** Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta tem início após **(i)** o registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação deste Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

**3.12.6.** Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM 400, para a efetiva implementação de qualquer evento de resilição voluntária ou resilição involuntária do Contrato de Distribuição, que tem como consequência a revogação da Oferta, um pleito de revogação da Oferta deve ser previamente submetido à CVM, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, motivado pela ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta, sendo certo que somente será implementada a resilição voluntária ou resilição involuntária, conforme o caso, caso haja aprovação da CVM do pleito da revogação.

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





**3.13.** Procedimentos da Oferta: Os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI **(i)** realizaram a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o período que se iniciou em 15 de outubro de 2021 (inclusive) e se encerrou em 11 de novembro de 2021 (inclusive) (“**Período de Reserva**”), mediante assinatura de Pedido de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas; ou **(ii)** apresentaram ao Coordenador Líder sua intenção de investimento nos CRI na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

**3.13.1.** Os Pedidos de Reserva ou ordens de investimentos foram efetuados pelos Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) de maneira irrevogável e irratável, exceto pelo disposto nas alíneas (i), (iii) e (iv) abaixo: **(i)** cada um dos Investidores interessados em subscrever os CRI (incluindo Pessoas Vinculadas) efetuou Pedido de Reserva perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva no Período de Reserva, ou apresentou a qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta sua intenção de investimento, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*. O Investidor Pessoa Vinculada indicou, 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 ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o recebeu; **(ii)** no Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, os Investidores, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, puderam indicar um percentual mínimo da Remuneração dos CRI IPCA I e da Remuneração dos CRI IPCA II, observada a taxa teto de *Bookbuilding* dos CRI IPCA I e a taxa teto de *Bookbuilding* dos CRI IPCA II, respectivamente sendo o atingimento do percentual mínimo da Remuneração dos CRI IPCA I ou da Remuneração dos CRI IPCA II condição de eficácia do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento e de aceitação da Oferta por referidos Investidores. 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; **(iii)** observado o item (ii) acima, a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva do Investidor seria cancelada caso o percentual mínimo referente à Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da Remuneração dos CRI IPCA II por ele indicado seja superior ao percentual de Remuneração dos CRI IPCA I ou da Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*; **(iv)** como não foi verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas não foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400; **(v)** como o total de CRI objeto de intenções de investimento e de Pedidos de Reserva não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii) acima, foi igual ao montante inicial da Oferta, foram integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento admitidas e não foram canceladas em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta; **(vi)** como o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores não excedeu o Valor Total da Emissão, foram atendidos os Pedidos de Reserva e atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir as taxas definidas no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as intenções de investimento dos CRI admitidas que indicaram as taxas definidas no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateados entre os Investidores, pelo Coordenador Líder, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI; **(vii)** 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 realizou 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 pagar 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; **(viii)** as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá 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 deverá 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 **(ix)** as previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais eventualmente contratados pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais. Nesta hipótese, o Prospecto Definitivo foi devidamente ajustado para devida qualificação e identificação de referidos prestadores de serviços.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO E COLOCAÇÃO DOS CRI PERANTE PESSOAS VINCULADAS, CONSULTAR O ITEM “DISTRIBUIÇÃO DOS CRI” DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**3.14.** Prazo Máximo de Colocação: O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação deste Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do “Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. (atual denominação social da RB SEC Companhia de Securitização)”, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400 (“**Anúncio de Encerramento**”), o que ocorrer primeiro.

**3.15.** Público-Alvo da Oferta: 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, desde que se enquadrem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definido no artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores**”).

**3.16.** Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas: Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Como não foi verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) a quantidade dos CRI ofertada, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

**3.16.1.** São consideradas “**Pessoas Vinculadas**” **(i)** controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(ii)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à Devedora; **(iii)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(iv)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da





Emissora ou da Devedora; (v) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Emissora ou pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” acima; e (vii) 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 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, sendo certo que nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso tivesse sido verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não seria permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, sendo certo que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas seriam automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Como não foi verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) a quantidade dos CRI ofertada, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

**A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E A LIQUIDEZ DOS CRI”, DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**3.17.** Atualização Monetária dos CRI IPCA I: O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso, será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA I será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I**”).

**3.18.** Atualização Monetária dos CRI IPCA II: O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA II será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II**”) e, quando em conjunto com o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I, “**Valor Nominal Unitário Atualizado**”).

**3.19.** Remuneração dos CRI IPCA I: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,5758% (cinco inteiros e cinco mil, setecentos e cinquenta e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* (“**Remuneração dos CRI IPCA I**”), calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e no Prospecto Definitivo.

**3.20.** Remuneração dos CRI IPCA II: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,1017% (seis inteiros e mil e dezessete décimos de milésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* (“**Remuneração dos CRI IPCA II**”), calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e no Prospecto Definitivo.

**3.21.** Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA I, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI IPCA I será paga nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2022 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III do Termo de Securitização.

**3.22.** Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA II, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI IPCA II será paga nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2022 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III do Termo de Securitização.

**3.23.** Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA I, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA I, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira em 15 de dezembro de 2029, no valor corresponde a 33,3333% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, a segunda em 15 de dezembro de 2030, no valor corresponde a 50,0000% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, e a última, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, no valor corresponde a 100,0000% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I.

**3.24.** Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI IPCA II, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira em 15 de dezembro de 2034, no valor corresponde a 33,3333% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, a segunda em 15 de dezembro de 2035, no valor corresponde a 50,0000% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, e a última, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, no valor corresponde a 100,0000% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II.

**3.25.** Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total: Nos termos da Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir de 15 de novembro de 2025, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**”), mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Será permitido o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, mediante o pagamento do valor equivalente ao indicado no item (i) ou item (ii) da Cláusula 7.19.3 da Escritura de Emissão de Debêntures. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (“**Resgate Antecipado dos CRI**”). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI, conforme calculado nos termos da Cláusula 3.4 e seguintes do Termo de Securitização.





**3.26. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Total por alteração de Tributos:** Nos termos da Cláusula 7.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos de tributos por ela devidos nos termos da Cláusula 7.28 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com comunicado ao Debenturista, ao Agente Fiduciário das Debêntures, ao Escriturador e ao Banco Liquidante de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o resgate, informando **(a)** a data em que o pagamento do preço de resgate das Debêntures será realizado; **(b)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(c)** demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos**”). Será permitido o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (exclusive), não sendo devido qualquer prêmio.

**3.27. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 15 de novembro de 2025, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, com o consequente cancelamento das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 7.21 da Escritura de Emissão de Debêntures e no Prospecto. Neste caso, a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, nos termos previstos na Cláusula 3.7 e seguintes do Termo de Securitização. Caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos na Cláusula 7.21, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, observados os termos e condições das Cláusulas 3.7 e seguintes do Termo de Securitização.

**3.28. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

**3.29. Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** o Agente Fiduciário das Debêntures deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.29.1 e 7.29.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura (cada evento, um “**Evento de Inadimplemento**”).

**3.29.1. Vencimento Antecipado Automático:** Ocorrendo qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.29.1 e 7.29.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização (“**Eventos de Inadimplemento**”), as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

**3.29.2. Vencimento Antecipado Não Automático:** Na ocorrência de qualquer das hipóteses de Eventos de Inadimplemento não sanados dentro dos prazos de cura previstos na Cláusula 7.29 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Geral, nos termos do Termo de Securitização para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 10.2.4 do Termo de Securitização.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI, FAVOR VERIFICAR O ITEM “VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI” DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA” E “FATORES DE RISCO”, ITEM “RISCO DE VENCIMENTO ANTECIPADO OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**3.30. Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados:** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração dos Patrimônios Separados e promover a liquidação dos Patrimônios Separados, na hipótese de a Assembleia Geral, realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação (“**Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados**”): **(i)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através de depósito judicial e/ou contestado no prazo legal; **(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; **(iv)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; ou **(v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS, FAVOR VERIFICAR O ITEM “EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS” DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**





**3.31. Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** Sem prejuízo do disposto no item (xxii) da Cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxiv) da Cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização.

**3.32. Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.32.1.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures IPCA I e a Emissão das Debêntures IPCA II serão destinados, pela Devedora, (i) (a) até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, qual seja, 15 de dezembro de 2031, no caso da Emissão das Debêntures IPCA I, e (b) até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, qual seja, 15 de dezembro de 2036, no caso da Emissão das Debêntures IPCA II, ou (ii) até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas subsidiárias em que aplicar recursos obtidos com a emissão de Debêntures (“**Subsidiárias**”), sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário das Debêntures referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, ou a Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, conforme o caso, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, em qualquer caso observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo IX do Termo de Securitização, respectivamente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo IX do Termo de Securitização (“**Empreendimentos Lastro**”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 2 e 3 do Anexo IX do Termo de Securitização, respectivamente.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” VEJA A SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**3.33. Regimes Fiduciários:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“**Lei nº 9.514/97**”), a Emissora instituiu os Regimes Fiduciários sobre os Créditos dos Patrimônios Separados, com a conseqüente constituição dos Patrimônios Separados

**3.34. Garantia:** Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

**3.35. Prorrogação dos Prazos:** considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**3.36. Locais de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, nas Contas dos Patrimônios Separados, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

**3.37. Publicidade:** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

**3.37.1.** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados nos jornais usualmente utilizados pela Emissora em suas publicações legais, conforme abaixo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

**3.37.2.** Adicionalmente, os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no DOESP e no jornal “Diário Comércio Indústria & Serviços” - ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.

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

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

**3.38. Modificação da Oferta:** Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.





**3.38.1.** Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

**3.39.** Suspensão da Oferta: Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou **(b)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

**3.41** Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI: Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto Definitivo e neste Anúncio de Início, será instituídos regimes fiduciários sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e as Contas do Patrimônios Separados, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI em circulação corresponderá um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

**3.42.** Classificação de Risco: A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. (“Fitch”) para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Fitch Ratings atribuiu o rating definitivo “AAAsf(bra)” aos CRI. O serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco deverá existir por toda vigência dos CRI, não podendo ser interrompido, conforme previsto no Termo de Securitização. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI; e **(b)** divulgar trimestralmente 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 [www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com) (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 396ª e 397ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

**3.42.1.** A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada trimestralmente, de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º da Instrução CVM 414.

**3.42.2.** Agência de Classificação de Risco deverá divulgar amplamente ao mercado os relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos do Código ANBIMA.

**3.43.** 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” constante nas páginas 135 a 180 do Prospecto Definitivo.

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





## 4 CRONOGRAMA TENTATIVO

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

	Evento <sup>(3)</sup>	Data <sup>(1)(2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	30/08/2021
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	07/10/2021
3	Disponibilização do Prospecto Preliminar	07/10/2021
4	Comunicado de Modificação da Oferta (nova taxa teto para Remuneração dos CRI IPCA I) Disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	13/10/2021
5	Início do <i>Roadshow</i>	14/10/2021
6	Início do Período de Reserva	15/10/2021
7	Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e de Abertura de Prazo de Desistência da Oferta Disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	04/11/2021
8	Início Período de Desistência	04/11/2021
9	Encerramento Período de Desistência	11/11/2021
10	Encerramento do Período de Reserva	11/11/2021
11	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	12/11/2021
12	Registro da Oferta pela CVM	01/12/2021
13	Divulgação do Anúncio de Início	02/12/2021
14	Disponibilização do Prospecto Definitivo	02/12/2021
15	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI	03/12/2021
16	Data da Liquidação Financeira dos CRI	03/12/2021
17	Divulgação do Anúncio de Encerramento	06/12/2021
18	Data de Início da Negociação dos CRI na B3	07/12/2021

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Alteração Das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" do Prospecto Definitivo.

<sup>(3)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no Prospecto Definitivo e neste Anúncio de Início.

## 5 OS INTERESSADOS EM ADQUIRIR CRI PODERÃO CONTATAR O COORDENADOR LÍDER NOS ENDEREÇOS ABAIXO INDICADOS

### (i) Coordenador Líder

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

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar, CEP 04551-065, São Paulo - SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais

Tel.: +55 (11) 4871- 4448

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Rede D'Or - Oferta Pública de Distribuição das 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e então, clicar em "Prospecto Definitivo" ou no documento desejado).

**Link para acesso direto a este Anúncio de Início:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Rede D'Or Oferta Pública de Distribuição das 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e então, clicar em "Anúncio de Início" ou no documento desejado).

### (ii) Emissora

#### **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

At.: Flávia Palacios

Fax: (11) 3127-2700

Telefone: (11) 3127-2708

E-mail: [gestao@opecapital.com](mailto:gestao@opecapital.com) e [juridico@opecapital.com](mailto:juridico@opecapital.com)





**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com) (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 396ª e 397ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados).

**Link para acesso direto ao Anúncio de Início:** [www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com) (neste *website*, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 396ª e 397ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados).

**(iii) B3**

Alameda Xingu, nº 350, 1º andar, Alphaville, CEP 06455-030, Barueri - SP; ou  
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [http://www.b3.com.br/pt\\_br/](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: 1 - Séries: 396 e 397”. 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 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

**Link para acesso direto ao Anúncio de Início:** [http://www.b3.com.br/pt\\_br/](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: 1 - Séries: 396 e 397”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Anúncio de Início da Oferta de Distribuição Pública das 396ª e 397ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

**(iv) CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [www.gov.br/cvm](http://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”, bem como certificar-se que os campos “Período de Entrega” estão sem preenchimento e digitar “396” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

**Link para acesso direto ao Anúncio de Início:** [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste *website*, em “Pesquisa de Dados”, clicar 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”, bem como certificar-se que os campos “Período de Entrega” estão sem preenchimento e digitar “396” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Data do Início da Oferta: A partir da data da divulgação deste Anúncio de Início, qual seja, 03 de dezembro de 2021.

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

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

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

**OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO E 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. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

**NOS TERMOS DO ARTIGO 4º DAS “REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS - CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA”, ATUALMENTE VIGENTE, CONFORME EMITIDO PELA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO “CORPORATIVOS”, “CONCENTRADOS”, “IMÓVEL COMERCIAL”, “VALOR MOBILIÁRIO REPRESENTATIVO DE DÍVIDA”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

São Paulo, 02 de dezembro de 2021



Coordenador Líder

