





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	<b>1</b>
<b>DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA</b> .....	<b>23</b>
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO</b> .....	<b>25</b>
<b>SUMÁRIO DA OFERTA</b> .....	<b>27</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA</b> .....	<b>47</b>
<b>EXEMPLARES DESTES PROSPECTOS</b> .....	<b>51</b>
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA</b> .....	<b>53</b>
Estrutura da Securitização .....	53
Créditos Imobiliários.....	53
Fluxograma da Estrutura da Securitização.....	53
Autorizações Societárias.....	54
Indisponibilidade do IPCA .....	58
Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI .....	68
Prorrogação dos Prazos .....	72
Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI.....	72
Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado .....	73
Despesas da Oferta e da Emissão .....	79
Despesas do Patrimônio Separado .....	82
Pagamentos .....	83
Contrato de Distribuição.....	83
Informações Adicionais .....	88
<b>DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA</b> .....	<b>89</b>
<b>PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA</b> .....	<b>91</b>
Forma de Distribuição dos CRI .....	91
Plano de Distribuição .....	92
Procedimentos da Oferta .....	93
Público Alvo da Oferta .....	95
Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .....	95
Pessoas Vinculadas .....	96
Pedidos de Reserva.....	97
Prazo Máximo de Colocação .....	98
Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas .....	98
Modificação da Oferta .....	99
Suspensão da Oferta .....	99
Cancelamento ou Revogação da Oferta.....	100
Declaração de Inadequação de Investimento.....	100
Cronograma de Etapas da Oferta.....	100
Regime de Garantia Firme de Colocação.....	101
Contratação de Participantes Especiais .....	101
Instituições contratadas pela Emissora .....	103
<b>PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AUDITORES INDEPENDENTES E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO</b> .....	<b>105</b>
Agente Fiduciário .....	105



Banco Liquidante e Escriturador .....	105
B3 .....	105
Instituição Custodiante .....	105
Auditores Independentes .....	105
Agência de Classificação de Risco .....	106
Formador de Mercado .....	106
<b>AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>107</b>
Obrigações do Agente Fiduciário .....	107
Substituição do Agente Fiduciário .....	108
<b>SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA .....</b>	<b>111</b>
Termo de Securitização .....	111
Escritura de Emissão de CCI .....	111
Contrato de Distribuição .....	112
Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante .....	113
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>115</b>
<b>CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>123</b>
Tipo de Contrato .....	123
Valor dos Créditos Imobiliários .....	123
Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários .....	123
Remuneração dos Créditos Imobiliários .....	124
Prazo de Vencimento das Debêntures .....	127
Fluxo de pagamentos das Debêntures .....	127
Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes .....	128
Vencimento Antecipado das Debêntures .....	128
Garantias .....	131
Devedora .....	131
Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação .....	132
Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos .....	132
Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários .....	132
Principais características da Devedora .....	132
Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento .....	133
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários .....	134
Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários .....	134
Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos .....	134
Procedimento de Cobrança .....	134
<b>FATORES DE RISCO .....</b>	<b>135</b>
1. Riscos da Operação .....	135
2. Riscos dos CRI e da Oferta .....	136
3. Riscos dos Créditos Imobiliários .....	139
4. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora .....	143
5. Riscos do Regime Fiduciário .....	171
6. Riscos Relacionados à Emissora .....	172
7. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos .....	174
<b>SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL .....</b>	<b>177</b>
Visão geral do setor de securitização imobiliária .....	177
O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI .....	177



Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização .....	177
Companhias Securitizadoras .....	178
Certificados de Recebíveis Imobiliários .....	178
Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários .....	178
Regime Fiduciário .....	179
Medida Provisória Nº 2.158-35/01 .....	179
<b>TRIBUTAÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>181</b>
Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil .....	181
Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior .....	182
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) .....	182
<b>SUMÁRIO DA EMISSORA .....</b>	<b>183</b>
Breve Histórico da Emissora .....	183
Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos .....	185
Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento .....	185
Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Emissora .....	185
Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora .....	185
Contratos relevantes celebrados pela Emissora .....	185
Administração da Emissora .....	185
Conselho de Administração .....	185
Diretoria .....	186
Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora .....	186
Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora .....	186
O Patrimônio Líquido da Emissora é R\$18.242.000,00 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais), em 30 de setembro de 2022. ....	186
Ofertas Públicas Realizadas .....	186
Pendências Judiciais e Trabalhistas .....	186
Relacionamento com fornecedores e clientes .....	186
Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros .....	187
Negócios com partes relacionadas .....	187
Patentes, Marcas e Licenças .....	187
Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos .....	187
Concorrentes .....	187
Audidores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 últimos exercícios sociais .....	187
Cinco principais fatores de risco da Emissora .....	187
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA .....</b>	<b>189</b>
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA .....</b>	<b>193</b>
Breve Histórico da Devedora .....	193
Visão Geral .....	197
Impactos do COVID-19 nos Negócios da Devedora .....	201
Governança e Gestão .....	201
Conselho de Administração .....	201
Cinco principais fatores de risco da Devedora .....	202
<b>INFORMAÇÕES DA DEVEDORA .....</b>	<b>203</b>
Denominação Social, Sede e Objeto Social .....	203
Constituição da Devedora, prazo de duração e data de registro na CVM .....	203
Descrição das principais atividades da Devedora e suas controladas .....	204
Composição Acionária .....	204
Informações Adicionais da Devedora .....	207



<b>CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS</b> .....	<b>209</b>
<b>RELACIONAMENTOS</b> .....	<b>219</b>
Entre o Coordenador Líder e a Emissora .....	219
Entre o Itaú BBA e a Emissora .....	219
Entre o Coordenador Líder e a Devedora.....	219
Entre o Itaú BBA e a Devedora.....	220
Entre a Emissora e a Devedora.....	221
Entre os Coordenadores, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante .....	221
Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.....	221
Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e o Custodiante .....	222
Entre a Emissora e o Banco Liquidante / Escriturador .....	222
Entre a Devedora e o Banco Liquidante / Escriturador .....	222
Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.....	222

## **ANEXOS**

<b>ANEXO I</b>	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA .....	225
<b>ANEXO II</b>	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA .....	233
<b>ANEXO III</b>	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA .....	249
<b>ANEXO IV</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.....	263
<b>ANEXO V</b>	ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.....	359
<b>ANEXO VI</b>	TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	383
<b>ANEXO VII</b>	ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	535
<b>ANEXO VIII</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI .....	567
<b>ANEXO IX</b>	ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI.....	627
<b>ANEXO X</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	667
<b>ANEXO XI</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 .....	677
<b>ANEXO XII</b>	RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	687
<b>ANEXO XIII</b>	HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17 .....	697
<b>ANEXO XIV</b>	INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA .....	721



## DEFINIÇÕES

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

“Afiliadas”	Significa as Controladas e os Controladores da Devedora, em conjunto.
“Agência de Classificação de Risco”	Significa a <b>FITCH RATINGS BRASIL LTDA.</b> , agência classificadora de risco especializada, por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14, ou sua substituta, contratada pela Devedora, nos termos deste Prospecto, e responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 6.10.2 do Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.
“Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI” ou “Agente Fiduciário das Debêntures”	<p>Significa a <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 (<a href="http://www.pentagonotrustee.com.br">www.pentagonotrustee.com.br</a>), cujos deveres e remunerações estão previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e neste Prospecto.”</p> <p>O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço acima, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: <a href="mailto:assembleias@pentagonotrustee.com.br">assembleias@pentagonotrustee.com.br</a>.</p> <p><b>Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo X do Termo de Securitização e no anexo X e na página 107 deste Prospecto.</b></p>
“Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I”	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI I, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I será amortizado em 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI DI I.
“Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II”	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI II, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II será amortizado em 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI DI II.
“Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado 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 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI IPCA I.
“Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado 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 iguais, anualmente, a partir do 96º (nonagésimo sexto) mês contado da Data de Emissão dos CRI IPCA II, inclusive, sendo a primeira em 16 de dezembro de 2030, a segunda em 15 de dezembro de 2031, e a terceira na Data de Vencimento dos CRI IPCA II.
“ANBIMA”	Significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, Bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Anúncio de Início”	Significa o anúncio de início da Oferta divulgado em 20 de dezembro de 2022 pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Assembleia Especial” ou “Assembleia de Titulares dos CRI”	Significa a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI DI, a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA I e a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA II, conforme o caso e indistintamente, realizada na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização e da seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Especial”, na página 75 deste Prospecto Definitivo.
“Atualização Monetária dos CRI”	Significa a Atualização Monetária dos CRI IPCA I e a Atualização Monetária dos CRI IPCA II, quando em conjunto.
“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 <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização 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.
“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 <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização 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.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	Significa a <b>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conjunto 121, torre 4, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 16.1 (vi) do Termo de Securitização.



“Aviso ao Mercado”	Significa o aviso ao mercado divulgado em 16 de novembro de 2022 na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
“B3”	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
“BACEN”	Significa o Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”	Significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, que é a instituição prestadora de serviços de banco liquidante dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização.
“Brasil” ou “País”	Significa a República Federativa do Brasil.
“CCI DI I”	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I advindos das Debêntures DI I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI I por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12 do Termo de Securitização.
“CCI DI II”	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI II advindos das Debêntures DI II, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI II por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12 do Termo de Securitização.
“CCI IPCA I”	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA I advindos das Debêntures IPCA I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA I por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12 do Termo de Securitização.
“CCI IPCA II”	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA II advindos das Debêntures IPCA II, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA II por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12 do Termo de Securitização.
“CCI”	Significa CCI DI I, CCI DI II, CCI IPCA I e CCI IPCA II, em conjunto.
“Certificador de Obras”	Significa qualquer terceiro a ser contratado pela Devedora para prestação dos serviços previstos na Cláusula 3.3. do Termo de Securitização.
“CETIP21”	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.



“Classificação de Risco”	Durante o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco ( <i>rating</i> ) dos CRI.
“CMN”	Significa o Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ/ME”	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	Significa o “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, conforme em vigor nesta data.
“Código Civil”	Significa a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“COFINS”	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Comissionamento”	Significam as comissões a serem pagas aos Coordenadores, conforme descritas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 89 deste Prospecto.
“Comunicado ao Mercado Referente ao Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ”	Comunicado ao mercado divulgado pela Emissora em 30 de novembro de 2022, acerca do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, § 2º, da Instrução CVM 400.
“Conta do Patrimônio Separado”	Significa a conta corrente de titularidade da Emissora (patrimônio separado relativo aos CRI DI I, aos CRI DI II, aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II) nº 16002-7, mantida na agência nº 0910 do Itaú Unibanco S.A.
“Contrato de Distribuição”	Significa o “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora.
“Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante”	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)”, que foi celebrado entre a Emissora e o Escriturador, por meio do qual o Escriturador foi contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI e indicação do Banco Liquidante.
“Controlada”	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
“Controle”	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, bem como inclui as demais sociedades cujo Controle seja exercido pela Devedora, ainda que de forma compartilhada.
“Controlador”	Significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora.
“Coordenadores”	Significa o Coordenador Líder e o Itaú BBA, quando referidos em conjunto.
“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”	Significa <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta.



<b>“Créditos do Patrimônio Separado dos CRI”</b>	Significam (i) todos os valores e créditos decorrentes (a) dos Créditos Imobiliários DI I dos CRI DI I representados pela CCI DI I; (b) dos Créditos Imobiliários DI II dos CRI DI II representados pela CCI DI II; (c) dos Créditos Imobiliários IPCA I dos CRI IPCA I representados pela CCI IPCA I; e (d) dos Créditos Imobiliários IPCA II dos CRI IPCA II representados pela CCI IPCA II; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	Significam Créditos Imobiliários DI I, Créditos Imobiliários DI II, Créditos Imobiliários IPCA I e Créditos Imobiliários IPCA II, em conjunto.
<b>“Créditos Imobiliários DI I”</b>	Significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI I, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures DI I incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, a partir da primeira data de integralização das Debêntures DI I ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Créditos Imobiliários DI II”</b>	Significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI II, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures DI II incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, a partir da primeira data de integralização das Debêntures DI II ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Créditos Imobiliários IPCA I”</b>	Significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA I, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA I incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, a partir da primeira data de integralização das Debêntures IPCA I ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Créditos Imobiliários IPCA II”</b>	Significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA II incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, a partir da primeira data de integralização das Debêntures IPCA II ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“CRI”</b>	Significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª emissão da Emissora, consubstanciados pelos CRI DI I, CRI DI II, CRI IPCA I e os CRI IPCA II, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados integralmente pelas CCI.



“CRI DI I”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 1ª série da 83ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários DI I oriundos das Debêntures DI I.
“CRI DI II”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 2ª série da 83ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários DI II oriundos das Debêntures DI II.
“CRI em Circulação”	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia Gerais.
“CRI IPCA I”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 3ª série da 83ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA I oriundos das Debêntures IPCA I.
“CRI IPCA II”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 4ª série da 83ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA II oriundos das Debêntures IPCA II.
“Critérios Objetivos”	Significam os critérios objetivos que, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, presidiram o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> para a fixação da Remuneração dos CRI, quais sejam: (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 DI I, de Remuneração dos CRI DI II, de Remuneração dos CRI IPCA I e/ou de Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observadas as taxas máximas estabelecidas como teto para cada série; 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 <i>Bookbuilding</i> , que foram as taxas fixadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> para a Remuneração dos CRI DI I, Remuneração dos CRI DI II, Remuneração dos CRI IPCA I e para a Remuneração dos CRI IPCA II.
“CSLL”	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
“Data de Aniversário”	Significa todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil.
“Data de Emissão das Debêntures”	Significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 16 de novembro de 2022.
“Data de Emissão dos CRI”	Significa Data de Emissão dos CRI DI I, Data de Emissão dos CRI DI II, Data de Emissão dos CRI IPCA I e Data de Emissão dos CRI IPCA II, em conjunto.
“Data de Emissão dos CRI DI I”	Significa a data de emissão dos CRI DI I, qual seja, 16 de novembro de 2022.
“Data de Emissão dos CRI DI II”	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 16 de novembro de 2022.



<b>“Data de Emissão dos CRI IPCA I”</b>	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 16 de novembro de 2022.
<b>“Data de Emissão dos CRI IPCA II”</b>	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 16 de novembro de 2022.
<b>“Data de Integralização”</b>	Significa a data de subscrição e integralização dos CRI.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I”</b>	Significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI I, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II”</b>	Significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI II, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I”</b>	Significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II”</b>	Significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I”</b>	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI I, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI I será paga nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento dos CRI DI I, nas datas de vencimento especificadas no Anexo V do Termo de Securitização.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II”</b>	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI II, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI II será paga na Data de Vencimento dos CRI DI II.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I”</b>	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 2023 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, nas datas de vencimento especificadas no Anexo IV do Termo de Securitização.
<b>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II”</b>	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 2023 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, nas datas de vencimento especificadas no Anexo V do Termo de Securitização.
<b>“Data de Vencimento das Debêntures DI I”</b>	Significa a data de vencimento das Debêntures DI I, qual seja, 15 de dezembro de 2027.
<b>“Data de Vencimento das Debêntures DI II”</b>	Significa a data de vencimento das Debêntures DI II, qual seja, 17 de dezembro de 2029.
<b>“Data de Vencimento das Debêntures IPCA I”</b>	Significa a data de vencimento das Debêntures IPCA I, qual seja, 17 de dezembro de 2029.
<b>“Data de Vencimento das Debêntures IPCA II”</b>	Significa a data de vencimento das Debêntures IPCA II, qual seja, 15 de dezembro de 2032.



<b>“Data de Vencimento dos CRI DI I”</b>	Significa a data de vencimento dos CRI DI, qual seja, 15 de dezembro de 2027.
<b>“Data de Vencimento dos CRI DI II”</b>	Significa a data de vencimento dos CRI DI, qual seja, 17 de dezembro de 2029.
<b>“Data de Vencimento dos CRI IPCA I”</b>	Significa a data de vencimento dos CRI IPCA I, qual seja, 17 de dezembro de 2029.
<b>“Data de Vencimento dos CRI IPCA II”</b>	Significa a data de vencimento dos CRI IPCA II, qual seja, 15 de dezembro de 2032.
<b>“Debêntures”</b>	Significam as Debêntures DI I, as Debêntures DI II, as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, em conjunto.
<b>“Debêntures DI”</b>	Significam as Debêntures DI I e as Debêntures DI, as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, em conjunto.
<b>“Debêntures DI I”</b>	Significam as 86.186 (oitenta e seis mil e cento e oitenta e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o valor total de R\$ 86.186.000,00 (oitenta e seis milhões, cento e oitenta e seis mil reais), sendo certo que o volume e quantidade foram definidos após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.
<b>“Debêntures DI II”</b>	Significam as 176.323 (cento e setenta e seis mil e trezentos e vinte e três) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o valor total de R\$176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões, trezentos e vinte e três mil reais), sendo certo que o volume e quantidade foram definidos após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.
<b>“Debêntures IPCA”</b>	Significam as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, em conjunto.
<b>“Debêntures IPCA I”</b>	Significam as 82.487 (oitenta e duas mil e quatrocentas e oitenta e sete) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o valor total de R\$ 82.487.000,00 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil reais), sendo certo que o volume e quantidade foram definidos após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.
<b>“Debêntures IPCA II”</b>	significam as 55.004 (cinquenta e cinco mil e quatro) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o valor total de R\$ 55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais), sendo certo que o volume e quantidade foram definidos após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , seguindo o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.



“Debêntures em Circulação”	Significam, em conjunto, todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) a qualquer Controlador e/ou a qualquer Controlada das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
“Debenturista”	Significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência dos CRI, até a integral liquidação dos valores devidos aos Titulares dos CRI, na qualidade de titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures.
“Decreto 6.306”	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
“Decreto 11.129”	Significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor.
“Despesas”	Significam as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, listadas na Cláusula 16 do Termo de Securitização.
“Devedora” ou “Companhia”	Significa a <b>REDE D’OR SÃO LUIZ S.A.</b> , 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, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 06.047.087/0001-39.
“Dia Útil”	Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
“Distribuição Parcial”	Significa a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo certo que a manutenção da Oferta estava condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, correspondente a 400.000 (quatrocentos mil) CRI, perfazendo o montante de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), o qual foi observado. Assim, considerando que houve Distribuição Parcial, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta, correspondente a 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no valor de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), foi cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização. <b>Para mais informações acerca da Distribuição Parcial veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Distribuição Parcial” na página 56 deste Prospecto.</b>
“Dívida Bruta Ajustada”	Corresponde à soma dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures, instrumentos financeiros derivativos, líquido (circulante e não circulante) mais o efeito do hedge de fluxo de caixa de outros resultados abrangentes.
“Dívida Líquida”	A dívida líquida corresponde à Dívida Bruta Ajustada subtraído saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.
“Deliberação CVM nº 818”	Significa a Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
“Documentos Comprobatórios”	Significa os Documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo).



<b>“Documentos da Operação”</b>	Significa, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o boletim de subscrição das Debêntures, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) o Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, e (vi) os demais documentos relativos à Emissão e Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
<b>“EBITDA” ou “LAJIDA”</b>	Significa a medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM 156, conciliada com suas demonstrações financeiras e/ou informações financeiras intermediárias consolidadas e consiste no lucro líquido do exercício ou período antes das despesas e receitas financeiras, pelos impostos sobre o lucro e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.
<b>“Emissão”</b>	Significa a presente emissão a qual constitui a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora e foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 7 de outubro de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP, em 24 de outubro de 2022, sob o nº 632.021/22-6, e publicada no jornal Valor em 31 de outubro de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.
<b>“Emissora” ou “Securitizadora”</b>	Significa a <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> , sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM na Categoria S1, sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22.
<b>“Empreendimentos Destinação”</b>	Significam determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, no Anexo IX ao Termo de Securitização e na seção “Destinação dos Recursos”, na página 115 deste Prospecto.
<b>“Empreendimentos Lastro”</b>	Significam os Empreendimentos Destinação e os Empreendimentos Reembolso, quando referidos em conjunto.
<b>“Empreendimentos Reembolso”</b>	Significam os empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, no Anexo IX ao Termo de Securitização e na seção “Destinação dos Recursos”, na página 115 deste Prospecto.
<b>“Escritura de Emissão de Debêntures”</b>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, da 83ª (Octogésima Terceira) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.</i> ”, celebrado em 14 de novembro de 2022, entre a Devedora, o Agente Fiduciário das Debêntures e, como interveniente anuente a Emissora, o qual foi arquivado na JUCESP, em 22 de novembro de 2022, sob o nº ED004945-1/000, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, conforme aditado em 1º de dezembro de 2022, a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> nos termos do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures.



“Escritura de Emissão de CCI”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 4 (Quatro) séries, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado em 14 de novembro de 2022, entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, conforme aditado em 1º de dezembro de 2022, a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> nos termos do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI.
“Escriturador”	Significa a <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que é a instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI e das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, respectivamente, fazendo jus às remunerações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, respectivamente.
“Família Moll”	Significa os membros da família Moll que nesta data sejam acionistas diretos ou indiretos da Devedora, em conjunto com seus cônjuges, descendentes, herdeiros, <i>trusts</i> criados para ou em benefício dos mesmos (desde que tais pessoas detenham o controle de tais <i>trusts</i> ).
“Formulário de Referência da Emissora”	Significa o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80 e disponível para acesso no website da CVM.
“Formulário de Referência da Devedora”	Significa o formulário de referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e disponível para acesso no website da CVM.
“IGP-M”	Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituição Custodiante”	Significa a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qual foi registrado o Termo de Securitização, de acordo com os termos e condições previstas no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista no item (iv) da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização.
“Instrução CVM 400”	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução RFB 1.585”	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Instituições Participantes da Oferta”	Significam os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais.
“Investidores”	Significam os investidores que sejam fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, ou pessoas físicas ou jurídicas, desde que se enquadrem no conceito de investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Investidores Profissionais”	Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.



“Investidores Qualificados”	Significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.
“IOF”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
“IOF/Câmbio”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IRRF”	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”	Significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Itaú BBA”	Significa o <b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30.
“JUCESP”	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Leis Anticorrupção”	Significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde praticam suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 9.613/98, a Lei 12.846/13 e o Decreto n.º 11.129/22.
“Lei das Sociedades por Ações”	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei 9.249/95”	Significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor.
“Lei 6.385/76”	Significa a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei 9.613/98”	Significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor
“Lei 10.931/04”	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“Lei 11.033/04”	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“Lei 12.846/13”	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.
“Lei 14.430/22”	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Montante Mínimo”	Significa o montante mínimo de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, correspondente a R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), ao qual a manutenção da Oferta está condicionada, considerando a possibilidade da Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
“Obrigação Financeira”	Significa, com relação à Devedora, em bases consolidadas, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, <i>leasing</i> financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar; (iii) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e no passivo não circulante);



	<p>(iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras; e (v) obrigações decorrentes de resgate de valores mobiliários representativos do capital social e pagamento de dividendos ou lucros declarados e não pagos, se aplicável. Para os fins da Escritura de Emissão de Debêntures, fica certo e ajustado que quaisquer valores devidos no âmbito de operações de locação e/ou de <i>sale and leaseback</i> não serão consideradas Obrigações Financeiras.</p>
“Oferta”	<p>Significa a presente distribuição pública de CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.</p>
“Opção de Lote Adicional”	<p>Significa a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.</p> <p><b>A Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, optou por não exercer a Opção de Lote Adicional, de modo que a quantidade dos CRI originalmente ofertada não foi aumentada.</b></p>
“Participantes Especiais”	<p>Significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários que foram convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, mediante assinatura dos respectivos termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e referidas instituições.</p> <p>Para esta Oferta aderiram os seguintes Participantes Especiais: <b>(i) ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, n.º 466, 6º andar, Cerqueira César, CEP 01418-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 62.178.421/0001-64; <b>(ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.500, bloco 01, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 33.775.974/0001-04; <b>(iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, n.º 2179, 8º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 48.795.256/0001-69; <b>(iv) BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Junior, n.º 108, 4º andar, Centro, CEP 90018-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 93.026.847.0001/26; <b>(v) BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.230, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-901, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.933.830/0001-30; <b>(vi) CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.</b>, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, n.º 700, 110, 130</p>



e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.809.182/0001-30; **(vii) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS 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, n.º 3400, Conjunto 91, Itaim Bibi, cep 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 27.652.684/0003-24; **(viii) GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, 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, n.º 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 65.913.436/0001-17; **(ix) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, n.º 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 18.945.670/0001-46; **(x) MODAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 201, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita CNPJ/ME sob o n.º 05.389.174/0001-01; **(xi) NOVA FUTURA CTVM LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, n.º 960, 10º andar, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.257.795/0001-79; **(xii) NU INVEST CORRETORA DE VALORES 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 das Nações Unidas, n.º 14.401, conj. 141 a 144 e 151 a 154 – Pav. 14, 15 – Torre A2, Jequitibá, Condomínio Parque da Cidade, CEP 04794-000 inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 62.169.875/0001-79; **(xiii) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Praia de Botafogo, n.º 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.293.225/0001-25; **(xiv) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, n.º 350, 14º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000 inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 89.960.090/0001-76; **(xv) SENSO CORRETORA DE CAMBIO E VALORES MOBILIARIOS S/A**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 135, conj. 810, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.352.220/0001-87; **(xvi) WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, n.º 720, conjunto 201, Bom Fim, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 92.875.780/0001-31; **(xvii) BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo Cidade de Deus, S/N, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/ME sob nº 60.746.948/0001-12; **(xviii) BANCO BTG PACTUAL S.A.**, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de 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; **(xix) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES**



	<p><b>MOBILIARIOS S.A.</b>, 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; <b>(xx) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.</b>, 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; e <b>(xxi) BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – 11º andar torre A, CEP 4794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.384.738/0001- 98.</p>
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>Significa o patrimônio único e indivisível em relação (i) aos CRI DI I, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI DI I, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI DI I; (ii) aos CRI DI II, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI DI II, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI DI II; (i) aos CRI IPCA I, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA I, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI IPCA I; e (i) aos CRI IPCA II, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA II, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI IPCA II, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI DI I, dos CRI DI II, dos CRI IPCA I E dos CRI IPCA II, aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.</p>
<b>“Pedido de Reserva”</b>	<p>No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI pôde realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, foi admitido o recebimento de reservas a partir da data indicada no Aviso ao Mercado e neste Prospecto. Adicionalmente, os Investidores que não se enquadrarem na definição de investidores institucionais constante do parágrafo segundo do artigo 2º da Resolução CVM 27 deveriam obrigatoriamente apresentar sua intenção de investimento mediante assinatura de Pedido de Reserva.</p>
<b>“Período de Capitalização dos CRI DI I”</b>	<p>Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI I, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI DI I correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI I sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI DI I.</p>
<b>“Período de Capitalização dos CRI DI II”</b>	<p>Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI II, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI DI II correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI II sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI DI II.</p>



<b>“Período de Capitalização dos CRI IPCA”</b>	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI IPCA I ou da Data de Vencimento dos CRI IPCA II.
<b>“Período de Reserva”</b>	Significa o período compreendido entre os dias 23 de novembro de 2022, inclusive, e 29 de novembro de 2022, inclusive, no qual os Investidores interessados celebraram o Pedido de Reserva para a subscrição dos CRI.
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	Significam (i) Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas Controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com a Devedora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, sendo certo que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, não tendo sido os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação, observado o disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição.
<b>“Prazo Máximo de Colocação”</b>	Significa o prazo máximo para colocação dos CRI de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.



<b>“Preço de Integralização”</b>	Significa o preço de integralização dos CRI que será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma <b>“Data de Integralização”</b> ). 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, <b>(i)</b> o preço de integralização dos CRI DI I será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, acrescido da Remuneração dos CRI DI I, calculada na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, <b>(ii)</b> o preço de integralização dos CRI DI II será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, acrescido da Remuneração dos CRI DI II, calculada na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, <b>(iii)</b> 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 na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, e <b>(iv)</b> 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 na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.
<b>“Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI”</b>	Significa o <i>“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural”</i> , celebrado em 1º de dezembro de 2022 entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, para refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , de modo a especificar o valor final da emissão das CCI, assim como o valor total final da CCI DI I, CCI DI II, da CCI IPCA I e o da CCI IPCA II, respectivamente, sendo certo que não houve necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia especial de Titulares dos CRI, para a celebração do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI.
<b>“Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures”</b>	Significa o <i>“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária em até 4 (Quatro) Séries, da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.”</i> , celebrado em 1º de dezembro de 2022 entre a Devedora, o Agente Fiduciário das Debêntures e, na qualidade de interveniente anuente a Emissora, o qual foi registrado na JUCESP em 14 de dezembro de 2022 sob o nº AD004945-1/001, para, dentre outros, refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , de modo a especificar <b>(i)</b> o número de séries da emissão das Debêntures, <b>(ii)</b> a quantidade e volume finais das Debêntures emitidas; <b>(iii)</b> a quantidade das Debêntures emitidas e alocadas para cada uma das séries; e <b>(iv)</b> a taxa final de remuneração de cada série das Debêntures, sendo certo que <b>(a)</b> para a celebração do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures pela Devedora não haverá a necessidade aprovação societária adicional à RCA da Emissora; e <b>(b)</b> nos termos da Cláusula 7.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, não haverá necessidade de aprovação em assembleia geral de Debenturistas, para a celebração do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização”</b>	Significa o <i>“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D’Or São Luiz S.A.”</i> , celebrado em 1º de dezembro de 2022 entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos



	<p>CRI, para, dentre outros, refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, de modo a especificar (i) o número de séries da emissão dos CRI, (ii) a quantidade e volume finais dos CRI a emitidos; (iii) a quantidade dos CRI emitidos e alocados para cada uma das séries; e (iv) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI, sendo certo que não houve necessidade sendo certo que não houve necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia especial de Titulares dos CRI para a celebração do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.</p>
<b>“Procedimento de <i>Bookbuilding</i>”</b>	<p>Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, junto aos Investidores, o qual definiu <b>(a)</b> o número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, tendo sido definida a manutenção de todas as séries; <b>(b)</b> o volume final da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, o volume final das Debêntures; <b>(c)</b> a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries; e <b>(d)</b> a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures. Dessa forma, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, a determinação realizada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> foi presidida por Critérios Objetivos, conforme definidos e descritos abaixo.</p> <p>Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os Critérios Objetivos que presidiram o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> para a fixação da Remuneração dos CRI foram os seguintes: <b>(i)</b> foram estabelecidas taxas máximas para a Remuneração dos CRI, no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; <b>(ii)</b> no âmbito da Oferta, os Investidores indicaram, na respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, um percentual mínimo de Remuneração dos CRI DI I, de Remuneração dos CRI DI II, de Remuneração dos CRI IPCA I e/ou de Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observadas as taxas máximas estabelecidas como teto para cada série; e <b>(iii)</b> 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 <i>Bookbuilding</i>, que foram as taxas fixadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> para a Remuneração dos CRI DI I, para a Remuneração dos CRI DI II, para a Remuneração dos CRI IPCA I e para a Remuneração dos CRI IPCA II.</p> <p>O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> foi divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, através do Comunicado ao Mercado Referente ao Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e ratificado por meio do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, no Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e no Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Devedora e/ou da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial.</p> <p><b>Para mais informações acerca do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimento de <i>Bookbuilding</i>” na página 95 deste Prospecto.</b></p>
<b>“Prospectos”</b>	Significa este Prospecto e o Prospecto Preliminar, em conjunto.



“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”.	Significa o presente prospecto definitivo da Oferta, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”	Significa o prospecto preliminar da Oferta datado de 16 de novembro de 2022 e 05 de dezembro de 2022, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Regime Fiduciário dos CRI”	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22, conforme aplicável, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado.
“Remuneração dos CRI”	Significa a Remuneração dos CRI DI I, a Remuneração dos CRI DI II, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II, quando em conjunto.
“Remuneração dos CRI DI I”	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI I será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração dos CRI DI I” na página 59 deste Prospecto.</b>
“Remuneração dos CRI DI II”	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI II será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração dos CRI DI II” na página 63 deste Prospecto.</b>
“Remuneração dos CRI IPCA I”	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 6,7947% (seis inteiros e sete mil e novecentos e quarenta e sete décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração dos CRI IPCA I” na página 61 deste Prospecto.</b>



<b>“Remuneração dos CRI IPCA II”</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 6,9354% (seis inteiros e nove mil e trezentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração dos CRI IPCA II” na página 62 deste Prospecto.</b>
<b>“Remuneração das Debêntures”</b>	Significa a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II, a Remuneração das Debêntures IPCA I e a Remuneração das Debêntures IPCA II, quando em conjunto.
<b>“Remuneração das Debêntures DI I”</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 127 deste Prospecto.</b>
<b>“Remuneração das Debêntures DI II”</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 127 deste Prospecto.</b>
<b>“Remuneração das Debêntures IPCA I”</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I incidirão juros remuneratórios prefixados, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 6,7947% (seis inteiros e sete mil e novecentos e quarenta e sete décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA I será calculada conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 127 deste Prospecto.</b>



<b>“Remuneração das Debêntures IPCA II”</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 6,9354% (seis inteiros e nove mil e trezentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 128 deste Prospecto.</b>
<b>“Resolução CVM 17”</b>	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
<b>“Resolução CVM 27”</b>	Significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<b>“Resolução CVM 35”</b>	Significa a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.
<b>“Resolução CVM 44”</b>	Significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
<b>“Resolução CVM 80”</b>	Significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
<b>“Resolução CVM 156”</b>	Significa a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, conforme em vigor.
<b>“Sistema de Vasos Comunicantes”</b>	Significa o sistema de vasos comunicantes, por meio do qual a quantidade de CRI, definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , foi alocada em cada Série, sendo a quantidade de CRI alocada em uma Série subtraída da quantidade total de CRI.
<b>“Subsidiárias”</b>	Significam as subsidiárias da Devedora em que forem aplicados recursos obtidos com a emissão das Debêntures.
<b>“Termo de Securitização” ou “Termo”</b>	Significa o “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devido pela Rede D’Or São Luiz S.A.</i> ”, celebrado em 14 de novembro de 2022, entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aditado em 1º de dezembro de 2022, a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.
<b>“Titulares dos CRI”</b>	Significam os titulares dos CRI.
<b>“Transferência de Controle”</b>	Significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular de mais de 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto da Companhia.



<b>"Taxa DI":</b>	significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra-grupo</i> ", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>"Taxa SELIC":</b>	significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;
<b>"Valor da Integralização das Debêntures"</b>	Significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários.
<b>"Valor Nominal Unitário"</b>	Significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão dos CRI.
<b>"Valor Nominal Unitário das Debêntures"</b>	Significa o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão das Debêntures.
<b>"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I"</b>	Significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II"</b>	Significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I"</b>	Significa o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, com a incorporação automática do produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA I.
<b>"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II"</b>	Significa o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, com a incorporação automática do produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA II.
<b>"Valor Total da Emissão"</b>	Significa o valor total da Emissão que é de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que o valor originalmente ofertado, correspondente a R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) (i) poderia ter sido, mas não foi, aumentado em até 20% (vinte por cento) em razão da Opção de Lote Adicional, e (ii) foi diminuído em R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), em razão da Distribuição Parcial, sendo certo que o Montante Mínimo foi observado.

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



## DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo III e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Opea Securitizadora S.A.”. Posteriormente, procurar por “Formulário de Referência” no campo “Categoria”, e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM 555, que se encontra disponível para consulta no seguinte website [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, acessar, “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Opea Securitizadora S.A. Posteriormente, procurar por “Formulário Cadastral” no campo “Categoria” e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário Cadastral - Ativo).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 podem ser encontradas no seguinte website: [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, acessar do “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Opea Securitizadora S.A.”. Posteriormente, selecionar “DFP” ou “ITR”, conforme o caso, no campo “Categoria”.

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Rede D'Or São Luiz S.A.” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Rede D'Or São Luiz S.A.”. Posteriormente, procurar por “Formulário de Referência” no campo “Categoria”, e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 podem ser encontradas no seguinte website: [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar por “Rede D'Or São Luiz”, clicar em Rede D'Or São Luiz S.A.”. Posteriormente, selecionar “DFP” ou “ITR” no campo “Categoria”.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e projeções, inclusive na seção “Fatores de Risco”, nas páginas 135 a 176 deste Prospecto Definitivo.

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

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

- (i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;
- (ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;
- (iii) alterações nos negócios da Emissora ou da Devedora;
- (iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 135 a 176 deste Prospecto Definitivo;
- (v) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- (vi) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- (vii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- (viii) capacidade da Devedora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão; e/ou
- (ix) outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 135 a 176 deste Prospecto Definitivo.

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

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a seção “Fatores de Risco” nas páginas 135 a 176 deste Prospecto Definitivo. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários, vide a seção “Informações Relativas ao CRI e à Oferta” na página 53 deste Prospecto Definitivo.

<b>Emissora ou Securitizadora</b>	<b>Opea Securitizadora S.A.</b>
<b>Coordenadores</b>	<b>XP Investimentos e Itaú BBA</b>
<b>Participantes Especiais</b>	<p>Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, mediante assinatura dos respectivos termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e referidas instituições.</p> <p>Para esta Oferta aderiram os seguintes Participantes Especiais: <b>(i) ALFA CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, n.º 466, 6º andar, Cerqueira César, CEP 01418-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 62.178.421/0001-64; <b>(ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE TÍTULOS, CâMBIO E VALORES</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.500, bloco 01, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 33.775.974/0001-04; <b>(iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, n.º 2179, 8º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 48.795.256/0001-69; <b>(iv) BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CâMBIO</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Junior, n.º 108, 4º andar, Centro, CEP 90018-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 93.026.847.0001/26; <b>(v) BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.230, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-901, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.933.830/0001-30; <b>(vi) CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.</b>, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, n.º 700, 110, 130 e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.809.182/0001-30; <b>(vii) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, Conjunto 91, Itaim Bibi, cep 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 27.652.684/0003-24; <b>(viii) GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES</b>, 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, n.º 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 65.913.436/0001-17; <b>(ix) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Belo Horizonte, Estado</p>



	<p>de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, n.º 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 18.945.670/0001-46; <b>(x) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 201, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita CNPJ/ME sob o n.º 05.389.174/0001-01; <b>(xi) NOVA FUTURA CTVM LTDA.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, n.º 960, 10º andar, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.257.795/0001-79; <b>(xii) NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.401, conj. 141 a 144 e 151 a 154 – Pav. 14, 15 – Torre A2, Jequitibá, Condomínio Parque da Cidade, CEP 04794-000 inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 62.169.875/0001-79; <b>(xiii) ÔRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Praia de Botafogo, n.º 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.293.225/0001-25; <b>(xiv) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, n.º 350, 14º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000 inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 89.960.090/0001-76; <b>(xv) SENSO CORRETORA DE CAMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S/A</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 135, conj. 810, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.352.220/0001-87; <b>(xvi) WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, n.º 720, conjunto 201, Bom Fim, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 92.875.780/0001-31; <b>(xvii) BANCO BRADESCO S.A.</b>, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo Cidade de Deus, S/N, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/ME sob nº 60.746.948/0001-12; <b>(xviii) BANCO BTG PACTUAL S.A.</b>, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de 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; <b>(xix) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, 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; <b>(xx) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.</b>, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitscheck nº 2.041, 24º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.400.888/0001-42; e <b>(xxi) BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – 11º andar torre A, CEP 4794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.384.738/0001- 98.</p>
<b>Agente Fiduciário</b>	<b>Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b> , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 ( <a href="http://www.pentagonotrustee.com.br">www.pentagonotrustee.com.br</a> ).



	<p>O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço acima, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br.</p> <p><b>Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo X do Termo de Securitização e no Anexo X e na página 107 deste Prospecto.</b></p>
<b>Escriturador</b>	A instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI é a <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>Banco Liquidante</b>	A instituição prestadora de serviços de banco liquidante dos CRI é o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.
<b>Número da Emissão</b>	A presente Emissão corresponde a 83ª emissão de CRI da Emissora.
<b>Número de Séries</b>	<p>A Emissão foi realizada em 4 (quatro) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª série são doravante denominados “CRI DI I”, os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª série são doravante denominados “CRI DI II”, os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª série são doravante denominados “CRI IPCA I” e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 4ª série são doravante denominados “CRI IPCA II”, e foram distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes (“<b>Sistema de Vasos Comunicantes</b>”), de modo que a quantidade de séries dos CRI emitidas, bem como a quantidade de CRI alocada em cada série, foram definidas após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries foi deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão.</p> <p>Não há subordinação entre as séries.</p>
<b>Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI</b>	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 16 de novembro de 2022.
<b>Valor Total da Emissão</b>	O valor total da Emissão é de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que o valor originalmente ofertado, correspondente a R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) (i) poderia ter sido, mas não foi, aumentado em até 20% (vinte por cento) em razão da Opção de Lote Adicional, e (ii) foi diminuído em R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), em razão da Distribuição Parcial, sendo certo que o Montante Mínimo foi observado.
<b>Quantidade de CRI</b>	Foram emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI. A quantidade de CRI inicialmente ofertada de 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI (a) não foi aumentada em até 20% (vinte por cento), considerando que não houve o exercício da Opção de Lote Adicional; e (b) foi diminuído em 350.000. (trezentos e cinquenta mil), em razão da Distribuição Parcial, sendo certo que o Montante Mínimo foi observado.
<b>Distribuição Parcial</b>	Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, foi permitida a distribuição parcial dos CRI (“ <b>Distribuição Parcial</b> ”), sendo que a manutenção da Oferta estava condicionada à colocação de, no mínimo, 400.000 (quatrocentos mil) CRI, perfazendo o montante de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“ <b>Montante Mínimo</b> ”), o qual foi observado. Assim, considerando que houve Distribuição



	<p>Parcial, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta, correspondente a 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no valor de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), foi cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Distribuição Parcial veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Distribuição Parcial” na página 56 deste Prospecto.</b></p>
<b>Valor Nominal Unitário</b>	Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<b>Forma e Comprovação de Titularidade</b>	Os CRI foram emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade é comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3.
<b>Preço de Integralização</b>	O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário na Data de Integralização. 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, <b>(i)</b> o preço de integralização dos CRI DI I será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, acrescido da Remuneração dos CRI DI I, calculada na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, <b>(ii)</b> o preço de integralização dos CRI DI II será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, acrescido da Remuneração dos CRI DI II, calculada na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, <b>(iii)</b> 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 na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, e <b>(iv)</b> 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 na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.
<b>Subscrição e Integralização dos CRI</b>	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: <b>(i)</b> nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e <b>(ii)</b> 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 primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, 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, <b>(i)</b> o preço de integralização dos CRI DI I será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, acrescido da Remuneração dos CRI DI I, calculada na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, <b>(ii)</b> o preço de integralização dos CRI DI II será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, acrescido da Remuneração dos CRI DI II, calculada na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, <b>(iii)</b> 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 na forma do Termo de



	Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, e <b>(iv)</b> 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 na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.
<b>Locais e Método de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
<b>Lotes Máximos ou Mínimos</b>	Não houve fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo que os CRI somente poderão ser negociados entre os Investidores.
<b>Garantias</b>	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
<b>Regime Fiduciário</b>	O Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22, conforme aplicável, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
<b>Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI I</b>	Os CRI DI terão prazo de vencimento de 1.855 (mil e oitocentos e cinquenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de dezembro de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI DI I previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.
<b>Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI II</b>	Os CRI DI terão prazo de vencimento de 2.588 (dois mil e quinhentos e oitenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de dezembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI DI II previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.
<b>Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA I</b>	Os CRI IPCA I terão prazo de vencimento de 2.588 (dois mil e quinhentos e oitenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de dezembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI IPCA I previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.
<b>Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA II</b>	Os CRI IPCA II terão prazo de vencimento de 3.682 (três mil e seiscentos e oitenta e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de dezembro de 2032, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI IPCA II previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.
<b>Duration dos CRI DI I</b>	Aproximadamente 3,85 (três inteiros e oitenta e cinco centésimos) anos, conforme cálculo realizado em 16 de novembro de 2022.
<b>Duration dos CRI DI II</b>	Aproximadamente 6,96 (seis inteiros e noventa e seis centésimos) anos, conforme cálculo realizado em 16 de novembro de 2022
<b>Duration dos CRI IPCA I</b>	Aproximadamente 5,75 (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos) anos, conforme cálculo realizado em 16 de novembro de 2022.
<b>Duration dos CRI IPCA II</b>	Aproximadamente 6,90 (seis inteiros e noventa centésimos) anos, conforme cálculo realizado em 16 de novembro de 2022.



<b>Atualização Monetária dos CRI IPCA I</b>	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 <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização 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. <b>Para mais informações acerca da Atualização Monetária dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Atualização Monetária dos CRI” na página 57 deste Prospecto.</b>
<b>Atualização Monetária dos CRI IPCA II</b>	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 <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização 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. <b>Para mais informações acerca da Atualização Monetária dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Atualização Monetária dos CRI” na página 57 deste Prospecto.</b>
<b>Remuneração dos CRI DI I</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI I será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 59 deste Prospecto.</b>
<b>Remuneração dos CRI DI II</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI II será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 59 deste Prospecto.</b>
<b>Remuneração dos CRI IPCA I</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a 6,7947% (seis inteiros e sete mil e novecentos e quarenta e sete décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI



	<p>IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 61 deste Prospecto.</b></p>
<b>Remuneração dos CRI IPCA II</b>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a 6,9354% (seis inteiros e nove mil e trezentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. <b>Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração” na página 62 deste Prospecto.</b></p>
<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I</b>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI I, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI I será paga nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento dos CRI DI I, nas datas de vencimento especificadas no Anexo III do Termo de Securitização.</p>
<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II</b>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI II, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI II será paga na Data de Vencimento dos CRI DI II.</p>
<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I</b>	<p>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 2023 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, nas datas de vencimento especificadas no Anexo V do Termo de Securitização.</p>
<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II</b>	<p>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 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, nas datas de vencimento especificadas no Anexo VI do Termo de Securitização.</p>
<b>Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I</b>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI I, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI I.</p>
<b>Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II</b>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI II, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI II.</p>



<b>Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I</b>	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 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI IPCA I.
<b>Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II</b>	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 iguais, anualmente, a partir do 96º mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, sendo a primeira em 16 de dezembro de 2030, a segunda em 15 de dezembro de 2031, e a terceira na Data de Vencimento dos CRI IPCA II.
<b>Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total</b>	<p>Nos termos da Cláusula 7.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após o decurso de (i) 36 (trinta e seis) meses para os CRI DI, (ii) 48 (quarenta e oito) meses pra os CRI DI II, (iii) 48 (quarenta e oito) meses para os CRI IPCA I, e (iv) 72 (setenta e dois meses) para os CRI IPCA II, contados da Data de Emissão, ou seja a partir de (i) 16 de novembro de 2025 para os CRI DI I, (ii) 16 de novembro de 2026 para os CRI DI II, (iii) 16 de novembro de 2026 para os CRI IPCA I, e (iv) 16 de novembro de 2028 para os CRI IPCA II, 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 da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial, observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 7.21 e seguintes 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.</p> <p><b>Para mais informações acerca do Resgate Antecipado Facultativo Total veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Facultativo Total” na página 65 deste Prospecto.</b></p>
<b>Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos</b>	Nos termos da Cláusula 7.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora tenha que crescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos da Cláusula 7.30 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com comunicado à Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, ao Agente Fiduciário das Debêntures, ao Escriturador e ao Banco Liquidante de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data da 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 da totalidade das Debêntures. 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 conseqüente 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 conseqüente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.



	<p><b>Para mais informações acerca do Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Facultativo Total” na página 65 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures</b></p>	<p>Por ocasião do Resgate Antecipado das Debêntures, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI, correspondente ao valor nominal de resgate antecipado das Debêntures, conforme abaixo calculado.</p> <p>O valor a ser pago pela Devedora em relação às Debêntures DI I, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I, em relação às Debêntures DII, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures DI I, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI I; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures DI, multiplicado pela <i>duration</i> em anos, remanescente das Debêntures DI, calculados de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão das Debêntures.</p> <p>O valor a ser pago pela Devedora em relação às Debêntures DI II, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI II, em relação às Debêntures DI II, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures DI, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI II; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures DI II, multiplicado pela <i>duration</i> em anos, remanescente das Debêntures DI II, calculados de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão das Debêntures.</p> <p>O valor a ser pago pela Companhia em relação a cada uma das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, conforme aplicável será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, dos 2 (dois) o que for maior:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido <b>(a)</b> da Remuneração das Debêntures IPCA I ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme o caso, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); <b>(b)</b> dos Encargos Moratórios, se houver; e <b>(c)</b> de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas; ou</li><li>(ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido <b>(a)</b> da Remuneração das Debêntures IPCA I ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-</li></ul>



	<p>B), com <i>duration</i> mais próxima a <i>duration</i> remanescente das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão; <b>(b)</b> dos Encargos Moratórios, se houver; e <b>(c)</b> de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas.</p>
<b>Oferta Facultativa de Resgate Antecipado</b>	<p>A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da <u>totalidade</u> das Debêntures ou das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento referidas Debêntures, conforme o caso, que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 7.23 da Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto. Neste caso, a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de uma determinada série, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 12 do Termo de Securitização. <b>Para mais informações acerca da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Oferta Facultativa de Resgate Antecipado” na página 67 deste Prospecto.</b></p>
<b>Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</b>	<p>Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 11.2 do Termo de Securitização (“<b>Eventos de Inadimplemento</b>”), as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. <b>Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, vide informações descritas nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI” na página 68 deste Prospecto.</b></p>
<b>Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</b>	<p>Na ocorrência de qualquer das hipóteses de Eventos de Inadimplemento não sanados dentro dos prazos de cura previstos na Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 12.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 12.2.4 do Termo de Securitização. <b>Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado dos CRI, vide informações descritas nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Vencimento Antecipado dos CRI” na página 68 deste Prospecto.</b></p>
<b>Forma de Distribuição dos CRI</b>	<p>Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“<b>Garantia Firme</b>”), nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição, sendo certo que os 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), os quais foram cancelados em razão da Distribuição Parcial, seriam distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.</p> <p>O exercício pelos Coordenadores da Garantia Firme estava condicionado à satisfação, até a data da concessão do Registro da</p>



Oferta pela CVM, das condições precedentes listadas na Seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Distribuição”, na página 112 deste Prospecto, e no Contrato de Distribuição, e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição. A concessão de Registro da Oferta pela CVM foi precedida da verificação do cumprimento das condições precedentes pela Devedora e da apresentação de todos Documentos da Operação devidamente celebrados e com todas as formalidades cumpridas.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais condições precedentes, os Coordenadores poderiam decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da condição precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidissem pela não continuidade da Oferta, a Oferta não seria realizada e não produziria 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 houvesse o exercício da garantia firme em decorrência do não atendimento a qualquer das condições precedentes, tal fato se configuraria como modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 a da Instrução CVM 400, observado o disposto nos Documentos da Operação neste sentido.

Observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, a Oferta somente teve início a partir do (a) cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição; (b) obtenção de registro da Oferta perante a CVM; (c) divulgação do Anúncio de Início; e (d) disponibilização deste Prospecto Definitivo da Oferta ao público, devidamente aprovado pela CVM.

A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, caso esta tivesse sido exercida, seria conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

O Itaú BBA pôde designar o Itaú Unibanco S.A., como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA, desde que cumpridas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

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 seria implementada a resilição voluntária ou resilição involuntária, conforme o caso, mediante aprovação da CVM do pleito da revogação.

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

**Para mais informações sobre a Forma de Distribuição dos CRI e o regime de colocação dos CRI, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta”, na página 91 deste Prospecto.**



<b>Procedimentos da Oferta</b>	Os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI puderam <b>(i)</b> realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura de Pedido de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas; ou <b>(ii)</b> apresentar aos Coordenadores sua intenção de investimento nos CRI na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . <b>Para mais informações acerca dos procedimentos da Oferta, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta”, na página 91 deste Prospecto.</b>
<b>Plano de Distribuição</b>	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual levou em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora, os quais asseguram (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta fosse e seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) recebessem, conforme o caso, previamente exemplares (a) do Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução da CVM 80, disponibilizado ao mercado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) deste Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, disponibilizado ao mercado nesta data, juntamente com o Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores (“ <b>Plano de Distribuição</b> ”). <b>Para mais informações acerca do Plano de Distribuição, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” na página 91 deste Prospecto.</b>
<b>Público-Alvo da Oferta</b>	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por investidores que sejam fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, ou pessoas físicas ou jurídicas, desde que se enquadrem no conceito de investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>Procedimento de <i>Bookbuilding</i></b>	Os Coordenadores realizaram e organizaram o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, junto aos Investidores, o qual definiu (i) o número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, tendo sido definida a manutenção de todas as séries; (ii) o volume final da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e volume finais das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iv) a taxa final da Remuneração dos CRI DI I, da taxa final da Remuneração dos CRI DI II, da Remuneração dos CRI IPCA I e da Remuneração dos CRI IPCA



	<p>II, e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures DI, da remuneração das Debêntures IPCA I e da remuneração das Debêntures IPCA II.</p> <p>Dessa forma, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, a determinação realizada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> foi presidida por critérios objetivos, conforme descritos abaixo.</p> <p>Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os Critérios Objetivos que presidiram o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> 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 DI I, de Remuneração dos CRI DI II, de Remuneração dos CRI IPCA I e/ou de Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observadas as taxas máximas estabelecidas como teto para cada série; 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 <i>Bookbuilding</i>, que são as taxas fixadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> para a Remuneração dos CRI DI I, para a Remuneração dos CRI DI II, para a Remuneração dos CRI IPCA I e para a Remuneração dos CRI IPCA II.</p> <p>O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> foi divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, através do Comunicado ao Mercado Referente ao Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, em 30 de novembro de 2022, bem como consta nos aditamentos do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora.</p> <p><b>Para mais informações acerca do Procedimento de Bookbuilding veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” na página 91 deste Prospecto. A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING E NA OFERTA PODE TER AFETADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFERTAR 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 E NA OFERTA PODE TER AFETADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO FINAL DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI”, NA PÁGINA 137 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	<p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foi aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelos Coordenadores ou Participante Especial da Oferta que o receberam, cada Investidor deveria ter informado em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.</p>



	<p>Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, não tendo sido os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.</p> <p>Caso fosse verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, correspondente a R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), e com o conseqüente cancelamento das intenções de investimento ou Pedidos de Reserva realizados por Investidores considerados Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, as ordens dos Investidores considerados Pessoas Vinculadas seriam consideradas para fins da formação da taxa final de Remuneração dos CRI.</p> <p><b>A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta pode ter afetado adversamente a formação nas taxas de remuneração final dos CRI e poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário. O Investidor deve 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 e na Oferta pode ter afetado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI” na página 137 deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<b>Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas</b>	<p>Como não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, não tendo sido os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING E NA OFERTA PODE 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”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING E NA OFERTA PODE TER AFETADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO FINAL DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI”, NA PÁGINA 137 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>
<b>Modificação da Oferta</b>	<p>Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta.</p> <p>A não verificação de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta seria tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados.</p> <p>Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo</p>



	<p>na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.</p> <p>Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto.</p> <p>Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.</p> <p>Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.</p> <p>Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.</p>
<b>Suspensão da Oferta</b>	<p>Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.</p> <p>A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p>



<b>Cancelamento ou Revogação da Oferta</b>	<p>Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.</p> <p>Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.</p>
<b>Destinação dos Recursos</b>	<p>O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão das Debêntures.</p> <p>Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão serão destinados pela Devedora, (i) até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, qual seja, 15 de dezembro de 2032, 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 (“<b>Subsidiárias</b>”), sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme o caso, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para (A) pagamento de gastos, custos e despesas <b>ainda não incorridos</b>, pela Companhia ou pelas Subsidiárias, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de aluguéis (“<b>Custos e Despesas Destinação</b>”), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos tabela I do Anexo IX do Termo de Securitização (“<b>Empreendimentos Destinação</b>”), e/ou (B) reembolso de gastos, custos e despesas <b>já incorridos</b>, pela Companhia ou pelas Subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, desde 22 de dezembro de 2020 até 16 de novembro de 2022, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de aluguéis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos tabela II do Anexo IX do Termo de Securitização (“<b>Empreendimentos Reembolso</b>” e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os “<b>Empreendimentos Lastro</b>”), 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.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 115 deste Prospecto.</b></p>



<b>Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</b>	<p>Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3. Nos termos do item 1.5.4 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não existem restrições para negociação dos CRI no mercado secundário, os quais poderão ser negociados a partir da Data de Início de Negociação dos CRI na B3, conforme Cronograma de Etapas da Oferta constante da página 100 do presente Prospecto Definitivo.</p>
<b>Assembleia Especial ou Assembleia de Titulares dos CRI</b>	<p>Significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização e da seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Especial”, na página 75 deste Prospecto Definitivo.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Assembleia Geral, veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral”, na página 75 deste Prospecto.</b></p>
<b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b>	<p>Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial deliberar sobre tal liquidação (“<b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b>”):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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;</li><li>• pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;</li><li>• decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;</li><li>• 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</li><li>• 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.</li></ul> <p>Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Especial, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 15 do Termo de Securitização e da Lei 14.430/22, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.</p> <p>A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.</p>



	<p>A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 13 do Termo de Securitização.</p> <p>Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe serão transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.</p> <p>A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização.</p>
<b>Classificação de Risco</b>	<p>A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating definitivo “AAAsf(bra)” aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §10 da Resolução CVM 60. 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 <a href="http://www.opeacapital.com">www.opeacapital.com</a>. Neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 83ª Emissão da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da OPEA Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.</p>
<b>Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI</b>	<p>Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Definitivo, no Aviso ao Mercado e no Anúncio de Início, foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, que serão ofertados em classe única, representados pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.</p>



<b>Audidores Independentes da Devedora</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , sociedade com filial no Centro Empresarial PB 370, Praia de Botafogo, 370, 6º ao 10º andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040, na qualidade de auditores dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 e referente ao período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021.
<b>Manifestação dos Auditores Independentes da Devedora</b>	As demonstrações financeiras e/ou informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, incorporadas por referência ao presente Prospecto Definitivo, foram objeto de auditoria ou revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora, de modo que serão obtidas manifestações dos Auditores Independentes acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes deste Prospecto Definitivo, relativamente às demonstrações financeiras da Devedora incorporadas por referência neste Prospecto Definitivo, nos termos do Código ANBIMA.
<b>Audidores Independentes da Emissora</b>	A (i) <b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, na qualidade de auditores dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021; e (ii) A <b>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n. 105, cj 121, torre 4, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, na qualidade de auditores referente ao período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2022.
<b>Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora</b>	Os números e informações presentes neste Prospecto Definitivo referentes à Emissora não foram e não serão objeto de auditoria ou revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora, ou de quaisquer outros auditores independentes, e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto Definitivo, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora publicadas e incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo, conforme recomendação constante do Código ANBIMA. <b>A RESPEITO DA INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DECORRENTE DA INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO PELOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA NO ÂMBITO DA OFERTA”, NA PÁGINA 136 DESTES PROSPECTO.</b>
<b>Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Devedora</b>	Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora. <b>A RESPEITO DA AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL SOBRE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA”, NA PÁGINA 138 DESTES PROSPECTO.</b>



<b>Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Emissora</b>	<p>Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Emissora descritas no Formulário de Referência da Emissora.</p> <p><b>A RESPEITO DA AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL SOBRE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA”, NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<b>Fatores de Risco</b>	<p>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 176 deste Prospecto.</p>
<b>Cronograma Estimado das Etapas da Oferta</b>	<p><b>Para informações acerca dos principais eventos e datas relacionados à Oferta, veja a seção “Cronograma das Etapas da Oferta” na página 100 deste Prospecto.</b></p>
<b>Declaração de Inadequação de Investimento</b>	<p><b>O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (saúde).</b></p>
<b>Informações Adicionais</b>	<p>Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI a Emissão e/ou a Oferta puderam e poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes, à Emissora e/ou à CVM.</p>
<b>Formador de Mercado</b>	<p>Não foi contratado formador de mercado no âmbito da Oferta.</p> <p>Nos termos do artigo 9º, inciso XII, do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.</p>

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



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

---

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

**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  
Tel.: (11) 3127-2700  
E-mail: gestao@opeacapital.com  
Site: www.opeacapital.com

**Coordenadores**

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar CEP 04543-907 – São Paulo – SP  
At.: Departamento de Mercado de Capitais  
Tel.: +55 (11) 4871-4448  
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br  
Website: www.xpi.com.br

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andares, Itaim Bibi  
CEP 04.538-32  
São Paulo, SP  
At.: Acaua Uchoa Azevedo Barbosa  
Tel.: +55 11 3708 8539  
E-mail: acaua.barbosa@itaubba.com / IBBA-FICIBWGL@itau-unibanco.com.br  
Website: <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/>

**Agente Fiduciário**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca  
CEP: 22640-102, Rio de Janeiro, RJ  
At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira, Sra. Marcelle Motta Santoro e Sra. Karolina Gonçalves Vangelotti  
Tel.: +55 21 3385-4565  
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br  
Site: www.pentagonotrustee.com.br

**Instituição Custodiante**

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132  
CEP 04.534-004, São Paulo – SP  
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
Telefone: (21) 3514-0000  
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br  
Website: www.oliveiratrust.com.br



### **Assessores Jurídicos**

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

#### **LEFOSSE ADVOGADOS**

Rua Tabapuã, nº 1.227 – 14º andar – Itaim Bibi  
CEP 04533-014, São Paulo – SP  
At.: Sr. Roberto Zarour e Fernando Aguiar  
Telefone: +55 11 3024-6180 / 3024-6111  
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com / Fernando.aguiar@lefosse.com  
Site: www.lefosse.com

Assessor Jurídico da Devedora

#### **PINHEIRO GUIMARÃES**

Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar  
CEP 20040-918, Rio de Janeiro, RJ  
At.: Plínio Pinheiro Guimarães, Bruno Lardosa e Carolina Alonso  
Telefone: +55 21 4501-5000  
E-mail: plinio@pinheiroguimaraes.com.br, blardosa@pinheiroguimaraes.com.br e  
calonso@pinheiroguimaraes.com.br  
Site: <http://www.pinheiroguimaraes.com.br/>

#### **Escriturador**

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar  
CEP 04538-132, São Paulo – SP  
At.: André Sales  
Telefone: +55 (11) 2740-2568  
Correio Eletrônico: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

#### **Banco Liquidante**

#### **ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal  
CEP 04344-902, São Paulo – SP  
At.: André Sales  
Telefone: +55 (11) 2740-2568  
Correio Eletrônico: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

#### **Devedora**

#### **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

Rua Voluntário da Pátria, nº 138, Sobreloja  
CEP 22270-000  
Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro  
At.: Otávio Lazcano e Rodrigo Leite  
Tel.: +55 21 3239-4700  
E-mail: financeiro.corporativo@rededor.com.br  
Site: www.rededor.com.br  
Nos termos do item 2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400:



### **Audidores Independentes da Devedora**

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

Auditor responsável da Devedora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e referente ao período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021.

Praia de Botafogo, 370, 6º ao 10º andar, Botafogo  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ  
At.: Diogo Afonso  
Telefone: (21) 3263-7000  
E-mail: diogo.afonso@br.ey.com  
Site: www.ey.com.br

#### **Audidores Independentes da Emissora**

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

#### **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

Rua Verbo Divino, nº 1.400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401, Chácara Santo Antônio  
CEP 04719-911 – São Paulo, SP  
CNPJ/ME: 57.755.217/0001-29  
At.: Mark Suda Yamashita  
Tel.: (21) 3940-6396  
E-mail: MSYamashita@kpmg.com.br  
Site: www.kpmg.com.br

Auditor responsável da Emissora pela revisão das informações trimestrais referente ao período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2022.

#### **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, cj 121, torre 4.  
São Paulo, SP, CEP 04.571-900  
At.: Alcides Neto  
Tel.: (11) 3886-5100  
E-mail: financeiro.ata@br.gt.com  
Site: <https://www.grantthornton.com.br>

#### **Declarações para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400**

A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos X e XI, respectivamente.

#### **Declaração do Agente Fiduciário para fins da Resolução CVM 17**

O Agente Fiduciário prestou declarações nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, Resolução CVM 17. Esta declaração está anexa a este Prospecto no Anexo XI.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## EXEMPLARES DESTES PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta podem obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Emissora e dos Coordenadores indicado na Seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta” deste Prospecto Definitivo, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

**(i) EMISSORA:**

[www.opecapital.com](http://www.opecapital.com) (neste *website*, acessar a aba “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 83ª Emissão da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados);

**(ii) COORDENADORES:**

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, acessar a aba “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Rede D’Or – Oferta Pública de Distribuição das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, clicar em “Prospecto Definitivo” ou no documento desejado);

[www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/](http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/) (neste *website* clicar em “Ver Mais”, identificar “Rede D’Or São Luiz S.A.” depois clicar em “2022” e em seguida “CRI REDE D’OR – Nov.2022”, e depois no link no qual será disponibilizado o Prospecto Definitivo da Oferta);

**(iii) B3:**

[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: 83 – Séries: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.); e

**(iv) CVM:**

[www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Companhias”, na sequência clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página do Fundos Net, clicar em “Exibir Filtros” e indicar por “Opea Securitizadora S.A.” ou “RB Capital Companhia de Securitização”, conforme disponível no campo “Securitizadoras”, bem como certificar-se que os campos “Período de Entrega” estão sem preenchimento e digitar “83” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

### Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras regidas pela Lei 14.430/22 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

### Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, mediante a emissão das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, que contam com as características descritas na seção “Características Gerais dos Créditos Imobiliários” na página 123 deste Prospecto, sendo certo que as Debêntures foram subscritas e serão integralizadas pela Emissora.

A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorreu em data anterior à efetiva emissão dos CRI.

Considerando o disposto no parágrafo acima, a emissão dos CRI foi precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

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

O Valor Total da Emissão corresponde ao montante total de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que o valor nominal da totalidade dos CRI inicialmente ofertados correspondentes a R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) (a) não foi aumentado em até 20% (vinte por cento), considerando que não houve o exercício da Opção de Lote Adicional; e (b) foi diminuído em R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), em razão da Distribuição Parcial, sendo certo que o Montante Mínimo foi observado. Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no respectivo Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização.

### Fluxograma da Estrutura da Securitização

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





Onde:

- (i) A Securitizadora (Emissora) celebrou com a Devedora e com o Agente Fiduciário das Debêntures a Escritura de Emissão de Debêntures, a qual prevê a emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, que foram subscritas de forma privada pela Securitizadora;
- (ii) Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emitiu 4 (quatro) CCI integrais, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931/04, de acordo com as condições ali previstas;
- (iii) A Emissora, por sua vez, vinculou a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM 60. A Emissora emitiu os CRI com lastro nos Créditos Imobiliários;
- (iv) Os Coordenadores (e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso) realizarão a distribuição dos CRI aos Investidores, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão;
- (v) Registro da Oferta perante a CVM;
- (vi) Os Investidores integralizarão os CRI em favor da Emissora;
- (vii) Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora pagará o Valor da Integralização das Debêntures à Devedora, nos termos deste Prospecto;
- (viii) O pagamento da amortização e remuneração das Debêntures serão realizados em favor da Emissora diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nas datas previstas neste Prospecto;
- (ix) O pagamento da amortização e remuneração dos CRI serão realizados aos Investidores pela Emissora com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures; e
- (x) Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento das Debêntures, nos Empreendimentos Lastro, nos termos deste Prospecto e do Termo de Securitização.

### **Autorizações Societárias**

A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente aprovadas por deliberação do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 07 de outubro de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP, em 24 de outubro de 2022, sob o nº 632.021/22-6, e publicada no jornal Valor em 31 de outubro de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

A emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram realizadas com base na RCA Devedora. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a RCA Devedora realizada em 14 de novembro de 2022, foi arquivada na JUCESP em 22 de novembro de 2022, sob o nº 661.078/22-0 e publicada em 22 de novembro de 2022 no jornal "Diário Comercial", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

EMISSIONA: OPEA SECURITIZADORA S.A.

### Capital Social da Emissora

Nos termos da Seção 17 – "Capital Social" do seu Formulário de Referência o capital social da Emissora é de R\$ 17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil, noventa e sete reais e vinte e oito centavos), dos quais R\$16.202.000,00 (dezesseis milhões e duzentos e dois mil reais) estão totalmente integralizados, divididos em 7.927.248 (sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarento e oito) ações ordinárias.

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



Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os investidores deverão ver a Seção 17.1 – “Capital Social” do Formulário de Referência da Emissora, bem como a seção “Sumário da Emissora” na página 183 e seguintes deste Prospecto.

DEVEDORA: REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

Para mais informações acerca da Devedora veja a seção “Informações Relativas à Devedora” na página 193 e seguintes deste Prospecto.

#### Características da Emissão e dos CRI

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

#### Número da Emissão dos CRI

A presente Emissão de CRI corresponde a 83ª emissão de CRI da Emissora, observado que os CRI da Emissora são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

#### Número de Séries

A Emissão foi realizada em 4 (quatro) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª série são doravante denominados “CRI DI I”, os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª série são doravante denominados “CRI DI II”, os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª série são doravante denominados “CRI IPCA I” e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 4ª série são doravante denominados “CRI IPCA II” e foram distribuídos de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries dos CRI emitidas, bem como a quantidade de CRI alocada em cada série, foram definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deveria ser deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, 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 há subordinação entre as séries.

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

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 16 de novembro de 2022.

#### Valor Total da Emissão

Na Data de Emissão dos CRI, corresponde ao montante total de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo (a) R\$ 86.186.000,00 (oitenta e seis milhões, cento e oitenta e seis mil reais) correspondente aos CRI DI I; (b) R\$ 176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões, trezentos e vinte e três mil reais) correspondente aos CRI DI II; (c) R\$ 82.487.000,00 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil reais) correspondente aos CRI IPCA I e (d) R\$ 55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais) correspondente aos CRI IPCA II, observado que o valor nominal da totalidade dos CRI inicialmente ofertados correspondentes a R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) (a) não foi aumentado em até 20% (vinte por cento), considerando que não houve o exercício da Opção de Lote Adicional; e (b) foi diminuído em R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), em razão da Distribuição Parcial, sendo certo que o Montante Mínimo foi observado.

#### Quantidade de CRI

Foram emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI sendo (a) 86.186 (oitenta e seis mil e cento e oitenta e seis) CRI DI I; (b) 176.323 (cento e setenta e seis mil e trezentos e vinte e três) CRI DI II; (c) 82.487 (oitenta e dois mil e quatrocentos e oitenta e sete) CRI IPCA I, e (d) 55.004 (cinquenta e cinco mil e quatro) CRI IPCA II, sendo que a quantidade de CRI originalmente ofertada, correspondente a 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI (i) poderia ter sido, mas não foi, aumentada em até 20% (vinte por cento) em razão da Opção de Lote Adicional, e (ii) foi diminuída em 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, em razão da Distribuição Parcial, sendo certo que o Montante Mínimo foi observado.

#### Valor Nominal Unitário dos CRI

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



## Garantias

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

## Distribuição Parcial

Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, foi permitida a Distribuição Parcial dos CRI, sendo que a manutenção da Oferta estava condicionada à colocação do Montante Mínimo, o qual foi observado. Assim, considerando que houve Distribuição Parcial, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta, correspondente a 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no valor de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), foi cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor pôde, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que houvesse a distribuição: (a) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, sendo que, se tal condição não se implementasse e se o investidor já tivesse efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização seria devolvido, com seu consequente 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, 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, pretendia receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor ou 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 subscritos por tal investidor, sendo que, se o investidor tivesse indicado tal proporção, se tal condição não se implementasse e o mesmo já tivesse efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização seria devolvido, com seu consequente 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. 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.

## Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI

Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Definitivo, no Aviso ao Mercado e no Anúncio de Início, foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e vinculados à respectiva Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

## Forma e Comprovação de Titularidade

Os CRI foram emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade é comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3.

## Locais de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, a Emissora deixará, na respectiva Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.



### Prazo e Data de Vencimento

Os CRI DI têm prazo de vencimento de 1.855 (mil e oitocentos e cinquenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de dezembro de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI DI I previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Os CRI DI têm prazo de vencimento de 2.588 (dois mil e quinhentos e oitenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de dezembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI DI II previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 2.588 (dois mil e quinhentos e oitenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de dezembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI IPCA I previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 3.682 (três mil e seiscentos e oitenta e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de dezembro de 2032, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI IPCA II previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

### Duration dos CRI

Aproximadamente 3,85 (três inteiros e oitenta e cinco centésimos) anos para os CRI DI I, aproximadamente 6,96 (seis inteiros e noventa e seis centésimos) anos para os CRI DI II, aproximadamente 5,75 (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos) anos para os CRI IPCA I e aproximadamente 6,90 (seis inteiros e noventa centésimos) anos para os CRI IPCA II, conforme cálculo realizado em 16 de novembro de 2022.

### Classificação ANBIMA dos CRI

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: “Corporativos”, o que pode ser verificado na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos, (ii) Concentração: “Concentrado”, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, (iii) Tipo de Segmento: “Outros”, considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor da saúde (hospitais e clínicas), o que pode ser verificado na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “i”, das referidas regras e procedimentos e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: “Valores Mobiliários representativos de Dívida”, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

### Atualização Monetária dos CRI

O Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e dos CRI DI II não serão atualizados monetariamente.

O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, será objeto de atualização monetária, 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 até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

**VN<sub>a</sub>** = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VN<sub>e</sub>** = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



**C** = Fator acumulado das variações dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

**k** = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

**n** = número total de números-índice considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI. Após a respectiva Data de Aniversário dos CRI, o “NI<sub>k</sub>” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de janeiro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de dezembro de 2022, divulgado em janeiro de 2023;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro; e

**dut** = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de janeiro de 2023, “dut” será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como “**Data de Aniversário**” todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “*pro rata*” do último Dia Útil anterior.

### Indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures IPCA ou aos CRI IPCA, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures IPCA ou



aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI IPCA, quando do cálculo da Atualização Monetária das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas no Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro da atualização monetária das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, conforme o caso.

Caso, na Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para a deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, com seu conseqüente cancelamento e resgate dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II previstas no Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.

#### Remuneração dos CRI DI

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de (i) no caso dos CRI DI I, 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e (ii) no caso dos CRI DI II, 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252, (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = Vne \times (\text{Fator DI} - 1)$$

onde:

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

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

**FatorJuros** = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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



onde:

**FatorDI** = produtório das Taxas DI, aplicado da data de início do Período de Capitalização DI (inclusive), até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

**n** = número total de Taxas DI, consideradas no Período de Capitalização DI, sendo “n” um número inteiro;

**k** = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”, sendo “k” um número inteiro;

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem “k”, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo;

**FatorSpread** = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

**spread** = (i) 0,7500 para os CRI DI I, e (ii) 1,000 para os CRI DI II;

**DP** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI II, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “FatorDI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.



### Indisponibilidade da Taxa DI

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI I e aos CRI DI II previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de “TDI” em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures DI I ou aos CRI DI I e às Debêntures DI II ou aos CRI DI II por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, a Taxa SELIC. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa SELIC às Debêntures DI ou aos CRI DI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia de Titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI I e ao CRI DI II previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os Titulares de CRI.

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

Caso, na assembleia geral prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI DI I ou na Data de Vencimento dos CRI DI II, conforme o caso, o que ocorrer primeiro, (i) pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, acrescido da Remuneração dos CRI DI I aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior, conforme o caso, e (ii) pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, acrescido da Remuneração dos CRI DI II aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI I ou aos CRI DI II, conforme o caso, previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa SELIC, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente.

### Remuneração dos CRI IPCA I

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a 6,7947% (seis inteiros e sete mil e novecentos e quarenta e sete décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada conforme fórmula abaixo:  $J_i = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$

onde:

$J_i$  = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;



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

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

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

onde:

taxa = 6,7947%; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

#### Remuneração dos CRI IPCA II

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 6,9354% (seis inteiros e nove mil e trezentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J<sub>i</sub> = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA II devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:

taxa = 6,9354%; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA II (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

#### Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI I, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI I será paga nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento dos CRI DI I, conforme tabela abaixo:

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI DI I			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
6	15/06/23	Sim	0,0000%
12	15/12/23	Sim	0,0000%
18	17/06/24	Sim	0,0000%
24	16/12//24	Sim	0,0000%
30	16/06/25	Sim	0,0000%
36	15/12/25	Sim	0,0000%
42	15/06/26	Sim	0,0000%
48	15/12/26	Sim	0,0000%
54	15/06/27	Sim	0,0000%
<b>60</b>	<b>15/12/27</b>	<b>Sim</b>	<b>100,0000%</b>



#### Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI II, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI II será paga em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI II.

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI DI II			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
84	17/12/2029	Sim	100,0000%

#### 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 2023 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, conforme tabela abaixo:

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA I			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
6	15/06/23	Sim	0,0000%
12	15/12/23	Sim	0,0000%
18	17/06/24	Sim	0,0000%
24	16/12/24	Sim	0,0000%
30	16/06/25	Sim	0,0000%
36	15/12/25	Sim	0,0000%
42	15/06/26	Sim	0,0000%
48	15/12/26	Sim	0,0000%
54	15/06/27	Sim	0,0000%
60	15/12/27	Sim	0,0000%
66	16/06/28	Sim	0,0000%
72	15/12/28	Sim	0,0000%
78	15/06/29	Sim	0,0000%
84	17/12/29	Sim	100,0000%

#### 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 2023 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme tabela abaixo:

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA II			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
6	15/06/23	Sim	0,0000%
12	15/12/23	Sim	0,0000%
18	17/06/24	Sim	0,0000%



Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA II

#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
24	16/12/24	Sim	0,0000%
30	16/06/25	Sim	0,0000%
36	15/12/25	Sim	0,0000%
42	15/06/26	Sim	0,0000%
48	15/12/26	Sim	0,0000%
54	15/06/27	Sim	0,0000%
60	15/12/27	Sim	0,0000%
66	16/06/28	Sim	0,0000%
72	15/12/28	Sim	0,0000%
78	15/06/29	Sim	0,0000%
84	17/12/29	Sim	0,0000%
90	17/06/30	Sim	0,0000%
96	16/12/30	Sim	33,3333%
102	16/06/31	Sim	0,0000%
108	15/12/31	Sim	50,0000%
114	15/06/32	Sim	0,0000%
<b>120</b>	<b>15/12/32</b>	<b>Sim</b>	<b>100,0000%</b>

#### Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI I, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI DI I.

Data de Amortização	Percentual de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI DI I
15 de dezembro de 2027	100,0000%

#### Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI II, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI DI II.

Data de Amortização	Percentual de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI DI II
17 de dezembro de 2029	100,0000%

#### Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado 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 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI IPCA I.

Data de Amortização	Percentual de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI DI I
17 de dezembro de 2029	100,0000%



### Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado 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 iguais, anualmente, a partir do 96º (nonagésimo sexto) mês contado da Data de Emissão dos CRI IPCA II, inclusive, sendo a primeira em 16 de dezembro de 2030, a segunda em 15 de dezembro de 2031, e a terceira na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme tabela abaixo:

Data de Amortização	Percentual de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II
16 de dezembro de 2030	33,3333%
15 de dezembro de 2031	50,0000%
15 de dezembro de 2032	100,0000%

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

Nos termos da Cláusula 7.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após o decurso de **(i)** 36 (trinta e seis) meses para os CRI DI, **(ii)** 48 (quarenta e oito) meses para os CRI DI II, **(iii)** 48 (quarenta e oito) meses para os CRI IPCA I, e **(iv)** 72 (setenta e dois) meses para os CRI IPCA II, contados da Data de Emissão, ou seja a partir de **(i)** 16 de novembro de 2025 para os CRI DI I, **(ii)** 16 de novembro de 2026 para os CRI DI II, **(iii)** 16 de novembro de 2026 para os CRI IPCA I., e **(iv)** 16 de novembro de 2028 para os CRI IPCA II, 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 da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial, observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 7.21 e seguintes 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**”).

O Resgate Antecipado dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e máxima de 20 (vinte) Dias Úteis da data do Resgate Antecipado dos CRI (“**Comunicação de 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, correspondente ao valor nominal de resgate antecipado das Debêntures, conforme abaixo calculado.

O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado dos CRI será, **(i)** em relação aos CRI DI, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido **(i.a)** da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado dos CRI DI; **(i.b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI, se houver; e **(i.c)** de um prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) sobre o devedor dos CRI DI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI DI, conforme fórmula abaixo (“**Prêmio de Resgate CRI DI**” e “**Valor Nominal de Resgate Antecipado dos CRI DI**”, respectivamente):

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \left( \frac{VNEk}{FVPk} \right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

“VP” é o somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado dos CRI, calculado da seguinte forma:

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



“VNEk” é o valor unitário de cada um dos “k” valores devidos dos CRI DI, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Di.

$$FVPk = \left\{ \left[ (1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

“n” é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI DI, sendo “n” um número inteiro.

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

“nk” é o número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI DI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

“Taxa” é de 0,40% (quarenta centésimos por cento)

O valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, no âmbito do Resgate Antecipado dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme aplicável, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, dos 2 (dois) o que for maior:

- (i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI IPCA I ou da Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI a serem resgatadas; ou
- (ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI IPCA I ou da Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado dos CRI, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI, calculado conforme fórmula prevista a seguir; **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas.

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos dos CRI, sendo “k” o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II;

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

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

$$FVPk = \left[ (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}} \right]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II;

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

Na Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado dos CRI; (iii) se o Resgate Antecipado dos CRI corresponde à totalidade dos CRI ou à totalidade de uma das séries dos CRI; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.



Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins deste item, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

#### Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos

Nos termos da Cláusula 7.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos da Cláusula 7.30 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com comunicado à Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, ao Agente Fiduciário das Debêntures, ao Escriturador e ao Banco Liquidante de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data da 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 da totalidade 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 conseqüente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas.

No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Emissora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador informando acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate.

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 conseqüente 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, conforme aplicável, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (exclusive), não sendo devido qualquer prêmio.

#### Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o conseqüente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures”):

- (i) a Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação ao Agente Fiduciário das Debêntures e à Emissora (“**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures**”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures estabelecidos na Cláusula 7.23, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos na Cláusula 7.23, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures e, por conseqüente, dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI (“**Comunicado de Resgate Antecipado**”), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador;
- (iii) o Comunicado de Resgate Antecipado deverá **(a)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures), **(b)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate



Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado (“**Prazo de Adesão**”), (c) o procedimento para tal manifestação; e (d) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI;

- (iv) após o encerramento do Prazo de Adesão a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, conforme previsto na Cláusula 7.23, item (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, dentro do prazo previsto no referido dispositivo, confirmar ao Agente Fiduciário das Debêntures a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures;
- (v) caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado das Debêntures correspondentes aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia;
- (vi) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e conseqüentemente em relação a cada um dos CRI, que forem considerados como tendo aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente a **(1) (a)** com relação às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor nominal Unitário do número de Debêntures DI I e/ou de Debêntures DI II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado ou **(b)** com relação às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, ao Valor Nominal Unitário Atualizado do número de Debêntures IPCA I e/ou de Debêntures IPCA II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, acrescido **(2)** da Remuneração aplicável sobre as Debêntures da respectiva série que serão objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das respectivas Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(3)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora, o qual poderá ser negativo; e **(4)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas, se houver;
- (vii) a Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e
- (viii) os CRI resgatados antecipadamente na forma deste item serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

Após a Emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, indicará a quantidade de Debêntures em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a qual corresponderá à quantidade dos CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização.

As despesas relacionadas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Devedora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures que não seja oferecida à totalidade das Debêntures DI I, das Debêntures DI II, das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II.

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

#### Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista no item “Vencimento Antecipado das Debêntures” abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.



### Vencimento Antecipado das Debêntures

Nos termos da Cláusula 7.31 e sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.31.1 a 7.31.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração da respectiva série 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 7.31.1 e 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”).

Constitui Evento de Inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.31.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo (“Eventos de Inadimplemento Automático”):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, aos Documentos da Operação e/ou aos CRI, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecuibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou de qualquer de suas respectivas disposições que afetem de maneira relevante os direitos do Debenturista e/ou Titulares dos CRI, desde que tal invalidade, nulidade ou inexecuibilidade seja declarada em decisão judicial transitada em julgado;
- (iii) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer das Afiliadas, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (iv) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;
- (v) (a) decretação de falência da Devedora; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (c) pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e
- (vi) vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou de qualquer das Controladas da Devedora (ainda que na condição de garantidora, desde que tal vencimento antecipado ocorra por ato ou omissão de tal garantidora), que seja dívida bancária ou operação de mercado de capitais, local ou internacional, em montante, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou
- (vii) destinação dos recursos diversa daquela disposta na Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Constitui Eventos de Inadimplemento não automático (“Eventos de Inadimplemento Não Automático”) que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.31.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito acerca do referido inadimplemento, a ser enviada pelo Agente Fiduciário das Debêntures, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;
- (ii) cisão, fusão, incorporação da Devedora, ou incorporação de suas ações e/ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que, em qualquer de tais casos, resulte em uma Transferência de Controle, observado que, em qualquer caso, será respeitado o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;



- (iii) ocorrência de uma Transferência de Controle;
- (iv) redução de capital social da Devedora, exceto:
  - (a) para a absorção de prejuízos; ou
  - (b) em decorrência da necessidade de adequação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora como resultado da alteração das regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, observado que, neste caso, será respeitado o artigo 174, §3º da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão das Debêntures, exceto se não resultar em alteração de suas atividades principais;
- (vi) protesto de títulos contra a Devedora (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a Devedora receber notificação sobre a lavratura do protesto que exceder tal montante, for comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que (a) o(s) título(s) que deu(eram) origem ao(s) foi integralmente pago(s), (b) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), (c) o(s) protesto(s) foi(ram) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros, ou (d) forem prestadas garantias suficientes em juízo;
- (vii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso em face da Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, o mesmo for sanado pela Devedora;
- (viii) transformação da forma societária da Devedora de modo que a Devedora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) cancelamento, suspensão, não renovação ou revogação das autorizações e licenças, inclusive ambientais, ou qualquer outro documento similar cujo cancelamento, suspensão, não renovação ou revogação, por qualquer motivo, impeça o exercício, pela Devedora e/ou por qualquer das Controladas, de suas respectivas atividades principais conforme as exercem na Data de Emissão das Debêntures;
- (x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação são falsas, enganosas, incompletas ou incorretas (nestes dois últimos casos, em qualquer aspecto relevante);
- (xi) inadimplemento (observados os respectivos prazos de cura, se houver), pela Devedora e/ou por qualquer das Controladas, de qualquer de suas Obrigações Financeiras em valor, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (ou término do respectivo prazo de cura, se houver), tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (xii) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures, caso (a) a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento;
- (xiii) liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Afiliada, exceto se (a) não resultar em deterioração da condição financeira da Devedora que dificulte o cumprimento das obrigações da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (b) em decorrência da incorporação, pela Devedora, de qualquer de suas Controladas; ou
- (xiv) (a) decretação de falência de qualquer Afiliada; (b) pedido de autofalência formulado por qualquer Afiliada; (c) pedido de falência de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial de qualquer Afiliada, independentemente do deferimento do respectivo pedido.



Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), previstos na Cláusula 7.31.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá, inclusive para fins do disposto na Cláusula 9.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturista, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturista, o Debenturista decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Agente Fiduciário das Debêntures não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida assembleia geral de Debenturista, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar (1) (i) com relação às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures DI I ou das Remuneração das Debêntures DI II, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (ii) com relação às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou as Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (2) sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e (3) quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito do Agente Fiduciário das Debêntures nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados neste item serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Emissora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.

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

#### Preço de Integralização

O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, observado o disposto no item “Subscrição e Integralização dos CRI” abaixo.

#### 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 primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, 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 DI I será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, acrescido da Remuneração dos CRI DI I, calculada na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, (ii) o preço de integralização dos CRI DI II será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, acrescido da Remuneração dos CRI DI II, calculada na forma do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, (iii) 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 (iv) 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 seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA; ou (d) a alteração material na curva de juros DI x pré construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociado na B3, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Nesse caso, a diferença de valores na integralização das Debêntures decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo (i) vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao de seu comissionamento e (ii) assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Devedora.

#### Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizada de acordo com os procedimentos da B3. Nos termos do item 1.5.4 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não existem restrições para negociação dos CRI no mercado secundário, os quais poderão ser negociados a partir da Data de Início de Negociação dos CRI na B3, conforme Cronograma de Etapas da Oferta constante da página 100 do presente Prospecto Definitivo.

#### Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento).

#### Atraso no Recebimento de Pagamentos

Sem prejuízo no disposto no item Prorrogação dos Prazos abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item Encargos Moratórios acima.

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

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

#### **Prorrogação dos Prazos**

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

#### **Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI**

Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; (ii) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção “Tributação dos CRI” deste Prospecto Definitivo, observado o disposto no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da presente seção, na página 79 deste Prospecto.



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

### Regime Fiduciário

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

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

### Patrimônio Separado

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

O Patrimônio Separado é único e indivisível, composto pelos respectivos Créditos do Patrimônio Separado, e é destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22, conforme aplicável.

### Obrigações do Patrimônio Separado

Na forma da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22, conforme aplicável, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

Para tanto, vide o disposto no item “Risco da existência de credores privilegiados” da seção “Fatores de Risco” na página 171 deste Prospecto.

### Manutenção do Patrimônio Separado

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

### Taxa de Administração

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

### Custódia

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

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

### Hipótese de Responsabilização da Emissora

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

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

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



A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma prevista no Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

Na Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas na Cláusula 17 do Termo de Securitização. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**").

#### Audidores Independentes do Patrimônio Separado

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

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

Na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos ao regime fiduciário dos CRI, e devem integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

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

#### Ordem de Alocação de Pagamentos

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, na proporção de cada um deles, (ii) eventuais Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou dos CRI DI II, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso.

#### Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

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

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) 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.

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Especial, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 15 do Termo de Securitização e na Lei 14.430/22, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

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

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 13 do Termo de Securitização.

Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o respectivo Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

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

#### Assembleia de Titulares dos CRI

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

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

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

- (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário; (2) Remuneração, Atualização Monetária dos CRI IPCA I e Atualização Monetária dos CRI IPCA II, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; (3) Data de Vencimento; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial DI I, Assembleia Especial DI II, Assembleia Especial IPCA I ou Assembleia Especial IPCA II, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
- (ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*wavier*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em



relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; (b) hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos na Cláusula 15 do Termo de Securitização; (e) obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; (f) obrigações do Agente Fiduciário; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial; (h) criação de qualquer evento de repactuação; e (i) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

A Assembleia Especial de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, mencionada na Cláusula 15 do Termo de Securitização deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial em questão, prevista na Cláusula 15 do Termo de Securitização.

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

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Lei 14.430/22 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A convocação da Assembleia Especial, far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 21 (vinte e um) dias para primeira convocação, exceto pelo previsto na Cláusula 15 do Termo de Securitização, e de 8 (oito) dias para segunda convocação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Cada CRI, nas Assembleias Gerais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

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

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

- (i) ao representante da Emissora;



- (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou
- (iii) à pessoa designada pela CVM.

Não podem votar na Assembleia Especial:

- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação acima prevista quando:

- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

As deliberações em Assembleias Gerais realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do §3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

- (i) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento não automático, descrito na Cláusula 15 do Termo de Securitização, que dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação em conjunto com todas as séries dos CRI, e, (b) em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial em conjunto com todas as séries dos CRI, observado que (x) caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e (z) na Assembleia Especial referida neste item, o percentual da maioria simples dos CRI em Circulação não poderá, em nenhuma hipótese, ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI);
- (ii) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) presentes na Assembleia Especial, desde que representem, pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) (o que não se confunde com a situação prevista na Cláusula 15.17(i) do Termo de Securitização); e
- (iii) as deliberações em Assembleias Especiais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Inadimplemento, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Especial, dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 dos CRI em Circulação.

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

Compete privativamente à Assembleia de Titulares dos CRI compete privativamente, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, a deliberar sobre:



- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações do Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
  - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;
  - (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
  - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
  - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries.

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Lei 14.430/22 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 21 (vinte e um) dias para primeira convocação, exceto pelo previsto na Cláusula 13.2 do Termo de Securitização, e de 8 (oito) dias para segunda convocação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 15.1. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial.

O edital de convocação da Assembleia Especial referido na Cláusula 15.7 do Termo de Securitização deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:



- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

O edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário.

A Assembleia Especial poderá ser realizada:

- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI.

Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

Caso os Titulares dos CRI possa participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

Caso as deliberações da Assembleia Especial sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que nesse caso deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quóruns estabelecidos nessa seção poderão gerar aos titulares de pequenas quantidades de CRI, vide o item “Quórum de deliberação em Assembleia Especial” na seção “Fatores de Risco” na página 137 deste Prospecto Definitivo.

#### Publicidade

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

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

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

#### **Despesas da Oferta e da Emissão**

Nos termos do Termo de Securitização e nos termos do item 1.3 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, as despesas abaixo listadas (“**Despesas**”), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas Despesas, e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:



- (i) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI no valor de R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei; e (b) remuneração do escriturador e do banco liquidante das Debêntures no valor de R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;
- (ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:
  - (a) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430/22, conforme aplicável e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$4.100,00 (quatro mil e cem reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis da Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;
  - (b) pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R\$32.000,00 (trinta e dois mil reais), a ser paga à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis da Data de Integralização dos CRI;
  - (c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:
  - (a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R\$12.000,00 (doze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI; e
  - (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), totalizando o valor anual de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano, devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário; e
  - (c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;
- (iv) remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures, pelos serviços prestados no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, nos seguintes termos:
  - (a) receberá uma remuneração de R\$7.000,00 (sete mil reais) por ano, devida pela Devedora, sendo a primeira parcela da remuneração devida até o 5º (quinto) Dia Útil, após a data de assinatura da Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será devida ainda que a Emissão não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário das Debêntures ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. A remuneração mencionada neste, será: (i) reajustada pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável; (ii) acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, da Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao



Agente Fiduciário das Debêntures, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento; (iii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e (iv) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário das Debêntures à Devedora, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;

- (b) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário das Debêntures durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação da Devedora, quais sejam: **(i)** publicações em geral, **(ii)** notificações, **(iii)** extração de certidões, **(iv)** despesas cartorárias, **(v)** fotocópias, **(vi)** digitalizações, **(vii)** envio de documentos, **(viii)** viagens, **(ix)** alimentação e estadias, **(x)** despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou **(xi)** assessoria legal à Debenturista, desde que tais despesas sejam necessárias ao desempenho de suas funções nos termos da Escritura de Emissão;
  - (c) o Agente Fiduciário das Debêntures fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso não tenham sido previamente aprovadas e realizadas em discordância com **(i)** critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero, e **(ii)** a função fiduciária que lhe é inerente;
  - (d) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário das Debêntures venha a incorrer para resguardar os interesses da Debenturistas deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pela Debenturistas, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pela Debenturistas, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário das Debêntures, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário das Debêntures solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e
  - (e) o crédito do Agente Fiduciário das Debêntures por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos da Debenturista que não tenha sido saldado na forma prevista na alínea (b) acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre esta na ordem de pagamento.
- (vi) Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:
- (a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na Data de Integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei; e
  - (b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (vii) despesas com registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP, bem como dos eventuais aditamentos;
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas, devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;



- (ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;
- (x) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;
- (xi) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação; e
- (xii) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora, ou por esta previamente adiantadas, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 16.1.1 do Termo de Securitização ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

### **Despesas do Patrimônio Separado**

Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Emissora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.

No caso de destituição da Emissora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar



garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22, conforme aplicável, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

### **Pagamentos**

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às 10:00 horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

### **Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição, celebrado em 16 de novembro de 2022, entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física está disponível para consulta no endereço abaixo:

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar CEP 04.543-907 - São Paulo – SP

#### **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º e 3º andar, Itaim Bibi

CEP 04.538-32, São Paulo, SP

#### Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, era condicionado à satisfação, até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta, das seguintes condições precedentes listadas no Contrato de Distribuição (“**Condições Precedentes**”):

- (i) definição dos detalhes da estrutura da Emissão e da Oferta, observado o lastro para Emissão dos CRI, a serem discutidos de boa fé em conjunto com a Devedora e os assessores legais, e a negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária à Emissão e à Oferta em forma e substância satisfatórias às respectivas partes e seus assessores legais;
- (ii) conclusão da *due diligence* legal, em forma satisfatória aos Coordenadores, bem como do processo de *back-up* das informações do material publicitário da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (iii) conclusão da *business due diligence*, em forma satisfatória aos Coordenadores, bem como do processo de *back-up* das informações do material publicitário da Oferta e de *circle up* das informações contidas neste Prospecto Definitivo, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, previamente ao início do *road show* e/ou à data de liquidação, conforme aplicável;
- (iv) obtenção pela Devedora e pela Emissora, conforme o caso, das autorizações e aprovações prévias societárias, governamentais, regulatórias e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição para a Emissão;
- (v) apresentação, pela Emissora, do pedido de registro de emissão de CRI perante a CVM e obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60;



- (vi) obtenção do registro dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, todos administrados pela B3;
- (vii) a realização de procedimentos de *bring down due diligence call* (i) em data anterior ao *roadshow*; (ii) em data anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*; e (iii) em data anterior à liquidação da Oferta;
- (viii) recebimento, pelos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Emissão, das vias originais e assinadas dos pareceres legais emitidos pelos assessores legais da Emissão, em termos satisfatórios aos Coordenadores (conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares), incluindo a confirmação da conclusão da *due diligence* legal;
- (ix) fornecimento, pela Devedora e pela Emissora, conforme o caso, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos assessores legais de todas as informações corretas, completas, precisas, verdadeiras, atuais e necessárias para atender aos requisitos para a distribuição da Emissão. A Devedora é responsável pelas informações por ela fornecidas e se obriga a indenizar os Coordenadores por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento das mesmas por ela, ou em seu nome;
- (x) não ocorrência de Transferência de Controle. Para fins do Contrato de Distribuição: (a) “**Transferência de Controle**” significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular de mais de 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto da Devedora; (b) “**Detentor Permitido**” significa qualquer pessoa da Família Moll ou qualquer entidade de qualquer forma controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direta ou indiretamente por um ou mais membros da Família Moll; (c) “**Família Moll**” significa os membros da família Moll que nesta data sejam acionistas diretos ou indiretos da Devedora, em conjunto com seus cônjuges, descendentes, herdeiros, *trusts* criados para ou em benefício dos mesmos (desde que tais pessoas detenham o controle de tais *trusts*); e (d) “**Pessoa**” significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Devedora;
- (xi) recebimento de declaração assinada pela Devedora até a primeira data de liquidação dos CRI, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos documentos relativos à Oferta e ao procedimento de *due diligence*;
- (xii) acordo entre a Devedora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiii) não violação pela Devedora e pela Emissora, ao disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas em vigor, exceto por casos questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xiv) não violação pela Devedora e pela Emissora, ao disposto na legislação trabalhista em vigor, especialmente relativa à saúde e segurança ocupacional, referente ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição, a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas à de escravo, sendo certo que a constatação de violação da legislação se dá:
  - (a) pela existência de sentença transitada em julgado contra a Devedora em razão de tal inobservância ou incentivo à prática; ou
  - (b) pela inclusão da Devedora ou de suas Controladas ou Subsidiárias em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental (exceto se, caso incluída, lograr êxito em sua exclusão de tal lista dentro de até 30 (trinta) dias após sua inclusão);
- (xv) inexistência de decisão judicial em primeira instância ou de decisão administrativa sancionadora, ainda que não definitiva, contra a Devedora, a Emissora, bem como quaisquer de seus respectivos administradores ou funcionários (com relação a administradores e funcionários, enquanto agindo em nome ou em benefício da Devedora ou da Emissora, conforme o caso), pelo descumprimento de quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde praticam suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto do 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado;



- (xvi) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores e/ou nas demonstrações financeiras ou no formulário de referência da Devedora e da Emissora, que possam afetar adversamente e materialmente a situação econômica e financeira da Devedora e da Emissora;
- (xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico dos Coordenadores estão devida e pontualmente adimplidas, observados os prazos de cura pré-estabelecidos nos contratos financeiros celebrados;
- (xviii) que o registro de empresa aberta da Emissora esteja regular perante a CVM, nos termos do artigo 3º e seguintes da Resolução CVM 60;
- (xix) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão, em escala nacional, no mínimo equivalente a “AAAsf(bra)” pela Fitch Ratings do Brasil ou equivalente pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil LTDA. ou Moody’s Local BR Agência de Classificação Risco LTDA., contratada pela Devedora, devendo a Devedora e a Emissora fornecerem informações à(s) agência(s) de classificação de risco contratada(s) com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;
- (xx) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer tarifas, encargos ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão;
- (xxi) cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, das disposições da regulamentação aplicável à Emissão, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes (i) à vedação à negociação previstas na Instrução da CVM 400; e (ii) ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM 60, conforme alterada, que estabelecem a obrigação de a Emissora e da Devedora não se manifestarem na mídia sobre a Emissão, desde sua aceitação até o efetivo encerramento;
- (xxii) cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, e na legislação aplicável para a Emissão e a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado descritos no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;
- (xxiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão à Devedora condição fundamental de funcionamento, exceto em relação aos contratos e acordos cuja não manutenção não impacte de forma relevante a capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações assumidas no âmbito da Oferta;
- (xxiv) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários indevidos;
- (xxv) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que sejam constituídos o Patrimônio Separado;
- (xxvi) apresentação de carta conforto firmada pelos auditores da Devedora, atestando a consistência das informações contábeis da Devedora constantes deste Prospecto Definitivo e do Prospecto Definitivo, sendo certo que tal carta conforto deverá ser emitida em termos aceitáveis pelos Coordenadores; e
- (xxvii) autorização, pela Devedora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Emissão e da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, bem como realizar o Procedimento de *Bookbuilding* nos termos do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização.

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, que inclui a prestação da Garantia Firme, era condicionado à satisfação, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, das Condições Precedentes, as quais foram devidamente satisfeitas até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderiam decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidissem pela não continuidade da Oferta, a Oferta não seria 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 houvesse o exercício da Garantia Firme em decorrência do não atendimento a qualquer das Condições Precedentes, tal fato se configuraria como modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, observado o disposto nos Documentos da Operação neste sentido.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, sendo certo que estas foram verificadas anteriormente ao registro da Oferta pela



CVM, observado que a não implementação de qualquer dessas condições seria tratada como modificação da Oferta, uma vez que a mesma já foi divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, conforme previsto no item “Modificação da Oferta” da seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” deste Prospecto Definitivo.

A efetiva emissão dos CRI foi precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da oferta dos CRI pela CVM.

De acordo com o princípio da irrevogabilidade da Oferta, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400, a Oferta é irrevogável, mas está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes, listadas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, que constituem em interesse legítimo da Emissora e dos Coordenadores, mas não afetam o funcionamento normal do mercado, sendo certo que o implemento das mesmas não depende da atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas. Assim, após a divulgação do Aviso ao Mercado, conforme aplicável, somente existem Condições Precedentes cujo implemento não depende de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas.

#### Regime de Colocação

Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição, sendo certo que os 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), os quais foram cancelados em razão da Distribuição Parcial, seriam distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação. A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores, sem qualquer solidariedade entre eles, para o montante total da Emissão, qual seja R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na proporção de 75% (setenta e cinco por cento) para o Coordenador Líder e 25% (vinte e cinco por cento) para o Itaú BBA, e somente será exercida (i) desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, sendo certo que todas as condições precedentes foram cumpridas até referida data; (ii) caso não haja demanda consolidada para a totalidade dos CRI objeto da Garantia Firme, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores, de forma individual e não solidária, deverão subscrever e integralizar os CRI que porventura não tenham sido colocados junto a Investidores, na série escolhida pelo respectivo Coordenador, a seu exclusivo critério, limitados à quantidade de CRI objeto da Garantia Firme; e (iii) pela taxa estabelecida como teto para a respectiva série.

A distribuição pública dos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional, caso esta tivesse sido exercida, seria conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação, e seria aplicável aos referidos CRI a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.

O Itaú BBA poderá designar o Itaú Unibanco S.A., como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA, desde que cumpridas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

A Garantia Firme de colocação prevista no Contrato de Distribuição, concedida pelos Coordenadores, é válida até 31 de dezembro de 2022 ou outra data posterior que vier a ser definida de comum acordo e por escrito entre os Coordenadores, a Devedora e a Emissora, mediante a celebração de termo de aditamento ao Contrato de Distribuição.

Nos termos Contrato de Distribuição, a liquidação financeira da Oferta e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores estava condicionado à verificação e atendimento das Condições Precedentes, as quais foram devidamente satisfeitas até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, sendo que a não implementação de qualquer dessas condições até o prazo final para exercício da Garantia Firme seria tratada como modificação da Oferta, tendo em vista que já foi divulgada publicamente.

Os CRI são distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, sendo que o Coordenador Líder contratou Participantes Especiais (conforme abaixo definidos) para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos previstos no Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, 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, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda.

Nos termos da Cláusula 4 do Contrato de Distribuição, a liquidação financeira da Oferta e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores estavam condicionados à verificação e atendimento das Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, e sem o qual a Garantia Firme não seria exercida, sendo certo, ainda, que a não implementação de qualquer dessas condições seria tratada como modificação da Oferta, tendo em vista que a mesma já foi divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, conforme previsto no item “Modificação da Oferta” da seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” deste Prospecto Definitivo.

#### Remuneração dos Coordenadores

Como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição da Emissão e da Oferta, bem como pela prestação da Garantia Firme, a Devedora deverá pagar aos Coordenadores, conforme o caso, comissões e prêmios, conforme definidos e distribuídos abaixo:

- (i) Comissão de Estruturação: no valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) aplicado sobre o valor total dos CRI efetivamente distribuídos, subscritos e integralizados (“**Comissão de Estruturação**”). A Comissão de Estruturação será dividida entre os Coordenadores, conforme o caso, na proporção da Garantia Firme;
- (ii) Prêmio de Garantia Firme: no valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) aplicado sobre o valor total dos CRI objeto de Garantia Firme (“**Prêmio de Garantia Firme**”). O Prêmio de Garantia Firme será dividido entre os Coordenadores, conforme o caso, na proporção da Garantia Firme;
- (iii) Comissão de Sucesso: comissão de sucesso abaixo descrita (“**Comissão de Sucesso**”) será dividida entre os Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada, no valor equivalente a 30% (trinta por cento) incidente sobre o valor presente (100% do DI calculado a partir dos contratos futuros negociados no Mercado BM&F, conforme divulgado pela B3 no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*) da diferença entre (separadamente em cada série): (a) no caso dos CRI DI I, o fluxo de pagamento dos CRI DI I, calculado utilizando-se a Taxa Teto CRI DI I; no caso dos CRI DI II, o fluxo de pagamento dos CRI DI II, calculado utilizando-se a Taxa Teto CRI DI II; no caso dos CRI IPCA I, o fluxo de pagamento dos CRI IPCA I, calculado utilizando-se a Taxa Teto CRI IPCA I, estando certo, que o cálculo considera apenas o fluxo de pagamento de principal, desconsiderando qualquer projeção futura de atualização monetária pelo IPCA; e no caso dos CRI IPCA II, o fluxo de pagamento dos CRI IPCA II, calculado utilizando-se a Taxa Teto CRI IPCA II, estando certo, que o cálculo considera apenas o fluxo de pagamento de principal, desconsiderando qualquer projeção futura de atualização monetária pelo IPCA; e (b) o fluxo de pagamento dos CRI calculado utilizando-se a taxa de remuneração final da respectiva série para os Investidores na data de emissão (“**Diferença de Spread**”), definida após o Procedimento de *Bookbuilding* (“**Comissão de Sucesso**”) e considerando o montante do Valor Total da Emissão distribuído
- (iv) Comissão de Distribuição: no valor equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados na respectiva série, multiplicado pelo prazo médio dos CRI de cada série (“Comissão de Distribuição” e, em conjunto com Comissão de Estruturação, Prêmio de Garantia Firme e Comissão de Sucesso, “Comissionamento”), estando certo, que o cálculo do prazo médio, considera apenas o fluxo de pagamento de principal, desconsiderando qualquer projeção futura de atualização monetária pelo IPCA. A Comissão de Distribuição será dividida entre os Coordenadores na proporção da Garantia Firme.

Poderá haver repasse do Comissionamento de Distribuição para os Participantes Especiais, desde sempre respeitando o *all in cost* da Emissão. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, a Comissão de Distribuição poderá ser, total ou parcialmente, destinada aos Participantes Especiais, conforme previsto no respectivo Termo de Adesão, sendo que os Coordenadores poderão (a) instruir a Devedora a efetuar diretamente o pagamento das comissões aos Participantes Especiais, (b) instruir a Emissora a efetuar, por conta e ordem da Devedora, diretamente o pagamento das comissões aos Participantes Especiais, ou (c) realizar diretamente a transferência para os Participantes Especiais, por conta e ordem da Devedora, sem qualquer incremento nos custos para a Devedora, já que toda e qualquer remuneração a ser paga para tais Participantes Especiais acarretará em diminuição do Comissionamento.



O Comissionamento será pago pela Devedora, ou por sua conta e ordem, aos Coordenadores ou para as pessoas jurídicas indicadas no Contrato de Distribuição, conforme o caso, ou aos Participantes Especiais, até o Dia Útil subsequente à data da liquidação financeira, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, a serem realizados pela Devedora, nas contas informadas abaixo, acrescidos dos seguintes tributos que incidam ou venham a incidir sobre seu pagamento: PIS, COFINS, e ISS, de modo que os Coordenadores e pessoas jurídicas indicadas no Contrato de Distribuição, conforme o caso recebam os referidos valores como se nenhuma retenção ou dedução de tais tributos fosse aplicável (“*Gross up*”). Conforme o caso e combinado entre as Partes, cada Coordenador e/ou cada uma das pessoas jurídicas indicadas no Contrato de Distribuição, conforme o caso, poderão reter o valor do seu respectivo Comissionamento no momento da liquidação financeira da Oferta.

Sem prejuízo das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, caberá à Devedora o recolhimento dos tributos incidentes na fonte sobre a remuneração indicada, pelo qual sejam responsáveis tributários nos termos da legislação em vigor.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais, ao Agente Fiduciário, aos auditores, à Emissora, à Agência de Classificação de Risco, ou quaisquer outros prestadores de serviço que sejam considerados necessários à Emissão e aos CRI (“**Prestadores de Serviços**”), os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Devedora, independentemente da liquidação da Oferta. Os Coordenadores e/ou cada uma das pessoas jurídicas indicadas no Contrato de Distribuição, conforme o caso não serão, em nenhuma hipótese, responsáveis pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos Prestadores de Serviços, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Devedora.

A Devedora é responsável pelo pagamento de todas as despesas relativas à Oferta, incluindo, mas não limitando: (i) contratação e remuneração dos assessores legais, Agente Fiduciário, Agência de Classificação de Risco, Auditores Independentes, Escriturador, Banco Liquidante entre outros; (ii) registro dos documentos da Emissão nos cartórios e juntas comerciais, conforme o caso; (iii) publicações nos jornais; (iv) registro da Oferta na B3; (v) elaboração e execução do *roadshow* e visitas individuais (*one-on-ones*); e (v) viagens, hospedagens, alimentação (“**Despesas**”).

O Comissionamento será pago à vista, em moeda corrente nacional, em até um Dia Útil após a primeira data de liquidação da Oferta, nas contas indicadas por cada Coordenador e/ou pelas pessoas jurídicas indicadas no Contrato de Distribuição, conforme o caso, ou, no caso do Itaú BBA, o Itaú Unibanco, conforme venha a ser indicado pelo Itaú BBA. Alternativamente, os Coordenadores poderão, conforme combinado com as Partes, transferir os recursos decorrentes do Preço de Integralização à Emissora líquidos do valor do Comissionamento.

Em caso de atraso no pagamento do Comissionamento, os valores devidos serão acrescidos de: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

### **Informações Adicionais**

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



## DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessores jurídicos, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo:

Comissões e Despesas <sup>(1)</sup> (com gross up)	Valor Total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Oferta
<b>Custo Total</b>	<b>12.340.256,41</b>	<b>30,85</b>	<b>3,09%</b>
<b>Comissões do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais<sup>(1)</sup></b>	<b>10.810.318,46</b>	<b>27,03</b>	<b>2,70%</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.600.000,00	0,00	0,40%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição	8.167.122,73	0,02	2,04%
Comissão de Sucesso	0,00	0,00	0,00%
Impostos (Gross up)	1.043.195,73	0,00	0,26%
<b>Registros CRI</b>	<b>378.522,25</b>	<b>0,95</b>	<b>0,09%</b>
CVM	270.000,00	0,00	0,07%
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI	86.750,00	0,00	0,02%
B3 - Liquidação Financeira	183,25	0,00	0,00%
B3 - Transação	1,00	0,00	0,00%
B3 - Registro CCI	4.000,00	0,00	0,00%
ANBIMA - Registro e Base de Dados CRI	17.588,00	0,00	0,00%
<b>Prestadores de Serviço do CRI</b>	<b>1.151.415,70</b>	<b>2,88</b>	<b>0,29%</b>
Securizadora (Implantação)	35.417,82	0,00	0,01%
Securizadora –Manutenção - Anual)	61.140,80	0,00	0,02%
Agente Fiduciário (Implantação)	7.968,13	0,00	0,00%
Agente Fiduciário dos CRI –Manutenção - Anual)	7.968,13	0,00	0,00%
Agente Fiduciário das Debêntures – Manutenção - Anual)	7.968,13	0,00	0,00%
Custodiante (Implantação)	13.659,65	0,00	0,00%
Custodiante (Manutenção – Anual)	11.383,04	0,00	0,00%
Custódia CCI B3 (Implantação)	7.710,00	0,00	0,00%
Custódia CCI B3 –Manutenção - Anual)	121.920,00	0,00	0,03%
Agência de Classificação de Risco	50.000,00	0,00	0,01%
Agência de Classificação de Risco – manutenção - Anual)	35.000,00	0,00	0,01%
Escriturador e Liquidante (Implantação) - Recorrente Anual	19.200,00	0,00	0,00%
Escriturador e Liquidante (Implantação)	1.600,00	0,00	0,00%
Advogados Externos	460.000,00	0,00	0,12%
Auditores Independentes	270.000,00	0,00	0,07%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,00	0,00%
Avisos e Anúncios da Distribuição	20.000,00	0,00	0,01%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Anual)	17.280,00	0,00	0,00%
<b>Valor Líquido para Emissora</b>	<b>387.659.743,59</b>		



Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	Valor Líquido por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
400.000	R\$ 1.000,00	R\$ 30,85	R\$ 969,15	3,09%

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



## PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

### Forma de Distribuição dos CRI

Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“**Garantia Firme**”), nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição, sendo certo que os 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), os quais foram cancelados em razão da Distribuição Parcial, seriam distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O exercício pelos Coordenadores da Garantia Firme estava condicionado ao atendimento integral, até a data de concessão do registro da Oferta, das condições precedentes listadas na Seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Distribuição”, na página 112 deste Prospecto, e no Contrato de Distribuição, e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição. A concessão de Registro da Oferta pela CVM foi precedida da verificação do cumprimento das condições precedentes pela Devedora e da apresentação de todos os Documentos da Operação devidamente celebrados e com todas as formalidades cumpridas. A concessão de Registro da Oferta pela CVM foi precedida da verificação do cumprimento das condições precedentes pela Devedora e da apresentação de todos Documentos da Operação devidamente celebrados e com todas as formalidades cumpridas.

A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, caso esta tivesse sido emitida, no montante de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, seria conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes era condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, sendo certo que foram verificadas anteriormente ao registro da Oferta pela CVM, observado que a não implementação de qualquer dessas condições seria tratada como modificação da Oferta, tendo em vista que a mesma já foi divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400.

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.

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

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

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizaram ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do Aviso ao Mercado na forma do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores Líder realizaram 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 em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, sendo certo que a sua utilização somente ocorreu concomitantemente ou após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar à CVM.



## Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizaram a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual levou em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda, os quais asseguram e assegurarão (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta fosse e seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam, conforme o caso, previamente exemplares (a) do Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, disponibilizado nesta data, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) deste Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência, disponibilizado ao mercado nesta data, juntamente com o Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas pudessem ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

O Plano de Distribuição foi fixado nos seguintes termos:

- (i) os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação dos Coordenadores, que contrataram Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, observado o disposto no Contrato de Distribuição;
- (ii) após a divulgação do Aviso ao Mercado, e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, foram realizadas apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*) (“Apresentações para Potenciais Investidores”);
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado de sua utilização nos termos da Deliberação CVM nº 818, sendo certo que a sua utilização somente ocorreu concomitantemente ou após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar à CVM;
- (iv) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizaram o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos abaixo indicado;
- (v) para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever os CRI, identificou, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, o percentual da taxa de Remuneração dos CRI DI I, dos CRI DI II, dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso, observada a taxa máxima estabelecida como teto para cada série. Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a respectiva taxa de Remuneração dos CRI fosse inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento seria cancelado pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso;
- (vi) concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores consolidaram os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento dos Investidores que foram atendidos para subscrição dos CRI;
- (vii) caso fosse verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não seria permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas seriam automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação, mas sem alteração da taxa final de Remuneração dos CRI. Como não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, sendo certo que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas não foram cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (viii) desde que todas as condições precedentes listadas na Seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Distribuição”, na página 112 deste Prospecto, e no Contrato de Distribuição tivessem sido satisfeitas ou tivessem sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição e da Escritura de Emissão de Debêntures, a Oferta somente terá início após:
  - (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM;
  - (b) a divulgação do Anúncio de Início; e
  - (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta;



- (ix) a colocação dos CRI é realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3;
- (x) os CRI são depositados para negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3;
- (xi) não foi concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos investidores da Oferta interessados em subscrever CRI no âmbito da Oferta;
- (xii) não foi contratado Formador de Mercado para atuar como formador de mercado para a Emissão; e
- (xiii) não foi firmado contrato de estabilização de preços, contrato de opção de lote suplementar ou contrato de garantia de liquidez.

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

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

### Procedimentos da Oferta

Os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI puderam (i) realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura de Pedido de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas; ou (ii) apresentar aos Coordenadores sua intenção de investimento nos CRI na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive os Investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais, obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.

Os Pedidos de Reserva ou ordens de investimentos foram efetuados pelos Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas (i), (v) e (vii) 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 aos Coordenadores 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 receber;
- (ii) nos termos da Resolução CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor (a) aceitou participar da Oferta; (b) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI, a possibilidade de Distribuição Parcial e a possibilidade de aumento do valor inicial da Oferta, em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional; (c) aceitou os riscos relacionados à Oferta; e (iv) se comprometeu a 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 participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.



- (iii) conforme dispõe a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deverá estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável.
- (iv) no Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, os Investidores, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, poderiam (a) considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (1) da totalidade dos CRI objeto da Oferta ou (2) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, desde que não fosse inferior ao Montante Mínimo da Emissão; e (b) indicar um percentual mínimo da Remuneração dos CRI DI I, da Remuneração dos CRI DI II, da Remuneração dos CRI IPCA I e da Remuneração dos CRI IPCA II, observada a taxa estabelecida como teto para os CRI DI I, para os CRI DI II, para os CRI IPCA I e para os CRI IPCA II, respectivamente, sendo o atingimento do percentual mínimo da Remuneração dos CRI DI I, da Remuneração dos CRI DI II, da Remuneração dos CRI IPCA I ou da Remuneração dos CRI IPCA II, como condição de eficácia do Pedido de Reserva ou da intenção de investimento e de aceitação da Oferta por referidos Investidores. Foi recomendado 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 ordem de investimento, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;
- (v) observado o item (ii) acima, a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva do Investidor foi cancelada caso: (a) o montante de CRI definido no Procedimento de *Bookbuilding* fosse inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante à participação na Oferta; ou (b) o percentual mínimo referente à Remuneração dos CRI DI I, dos CRI DI II, dos CRI IPCA I, e/ou da Remuneração dos CRI IPCA II por ele indicada fosse superior ao percentual de Remuneração dos CRI estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (vi) as Instituições Participantes da Oferta recomendaram aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento, conforme aplicável, que (a) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Definitivo, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Definitivo, por referência; (b) verificassem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (c) 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 intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta;
- (vii) caso fosse verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não seria 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 seriam cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação, mas sem alteração da taxa final de Remuneração dos CRI, observado o disposto abaixo. Como não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, sendo certo que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas não foram cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (viii) como o total de CRI objeto de intenções de investimento e de Pedido 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 inferior ao montante inicial da Oferta, foram integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento admitidas e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta;
- (ix) caso na data do Procedimento de *Bookbuilding* fosse verificada demanda superior ao valor inicial da Emissão, correspondente a R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), haveria rateio



a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicassem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicassem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as ordens admitidas que indicassem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* seriam rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI. Como, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, não foi verificada demanda superior ao valor inicial da Emissão, correspondente a R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), não houve rateio;

- (x) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do 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 deverá 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;
- (xi) as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretroatáveis, exceto nas hipóteses previstas neste Prospecto, e de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, pode 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;
- (xii) como não houve demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI objeto do eventual exercício da Opção de Lote Adicional) objeto da Oferta, não há limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas; e
- (xiii) as previsões dos itens acima se aplicam aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais. Este Prospecto foi devidamente ajustado para devida qualificação e identificação de referidos prestadores de serviços.

### **Público Alvo da Oferta**

Os CRI são distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por investidores que sejam fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, ou pessoas físicas ou jurídicas, desde que se enquadrem no conceito de investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

### **Procedimento de *Bookbuilding***

Os Coordenadores realizaram o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, junto aos Investidores, o qual definiu (a) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, tendo sido definida a manutenção de todas as séries; (b) o volume final da Emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o volume final das Debêntures; (c) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (d) a taxa final da Remuneração dos CRI DI I, da Remuneração dos CRI DI II, da Remuneração dos CRI IPCA I e da Remuneração dos CRI IPCA II, e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures DI I, da remuneração das Debêntures DI II, da remuneração das Debêntures IPCA I e da remuneração das Debêntures IPCA II.

Dessa forma, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, a determinação realizada no Procedimento de *Bookbuilding* foi presidida por critérios objetivos, conforme descritos abaixo.



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 DI I, de Remuneração dos CRI DI II, de Remuneração dos CRI IPCA I e/ou de Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observadas as taxas máximas estabelecidas como teto para cada série; 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 serão as taxas fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* para a Remuneração dos CRI DI I, a Remuneração dos CRI DI II, para a Remuneração dos CRI IPCA I e para a Remuneração dos CRI IPCA II.

Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever os CRI identificou, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, se a sua participação na Oferta estava condicionada à definição de percentual mínimo de Remuneração dos CRI DI I, de Remuneração dos CRI DI II, de Remuneração dos CRI IPCA I e/ou de Remuneração dos CRI IPCA II, mediante a indicação de percentual da taxa de Remuneração dos CRI DI I e/ou da taxa de Remuneração dos CRI DI II, Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da taxa de Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, observada a taxa máxima estabelecida como teto para cada série.

No Procedimento de *Bookbuilding*, 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 que fosse atingida a taxa final de Remuneração dos CRI a ser aplicada a todos os Investidores, sendo certo que a taxa final de Remuneração dos CRI assim definida seria estendida para os CRI emitidos em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso esta fosse exercida.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, através do Comunicado ao Mercado Referente ao Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, bem como foi refletido por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização. 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. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Como não foi verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto do eventual exercício da Opção de Lote Adicional), será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, observado o disposto acima.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta pode ter promovido a má formação nas taxas de remuneração final dos CRI e poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário. O Investidor deve 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* e na Oferta pode ter afetado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI” na página 137 deste Prospecto Definitivo.

### **Pessoas Vinculadas**

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais (conforme abaixo definido). Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelos Coordenadores ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deveria informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso

São consideradas “**Pessoas Vinculadas**” (i) Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas Controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e



colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com a Devedora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, sendo certo que nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, não tendo sido o pedido de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta pode ter promovido a má formação nas taxas de remuneração final dos CRI e poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário. O Investidor deve 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* e na Oferta pode ter afetado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI” na página 137 deste Prospecto Definitivo.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* E NA OFERTA PODE TER AFETADO 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 TER AFETADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI”, NA PÁGINA 137 DESTE PROSPECTO.

### **Pedidos de Reserva**

Os Investidores puderam efetuar reservas de subscrição por meio de intenção de investimentos ou pedidos de reserva de subscrição dos CRI, conforme aplicável, podendo neles estipular, como condição de sua confirmação, (i) a taxa de juros mínima da remuneração para os CRI; e (ii) a quantidade de CRI que desejam subscrever (“**Pedidos de Reserva**”). Adicionalmente, os Investidores que não se enquadraram na definição de investidores institucionais constante do parágrafo segundo do artigo 2º da Resolução CVM 27 deveriam obrigatoriamente apresentar sua intenção de investimento mediante assinatura de Pedido de Reserva. Os Pedidos de Reserva continham, entre outras informações, condições de subscrição e integralização dos CRI, informações acerca da sua caracterização como Pessoa Vinculada, e termo de obtenção de cópia do Prospecto Definitivo.

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 Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Nos termos da Resolução da CVM 27 no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI, a possibilidade de Distribuição Parcial e a possibilidade de aumento do valor inicial da Oferta, em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta e (iv) se comprometeu a subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados. Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, inclusive para os Investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente



formalizarão 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 deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deverá estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável.

As previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação e dos termos de adesão dos Participantes Especiais.

Os Coordenadores recomendaram aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimentos que: (i) tivessem lido 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) verificassem com os Coordenadores e/ou Participantes Especiais, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento neles abertas e/ou mantidas, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrassem em contato com os Coordenadores e/ou Participantes Especiais 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 nos Coordenadores, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados. Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento.

Cada Pedido de Reserva deveria ter sido realizado perante apenas uma Instituição Participantes da Oferta.

#### **Prazo Máximo de Colocação**

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

A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

Os CRI são objeto de distribuição pública aos Investidores, com o recebimento de reservas e sem a fixação de lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, 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 devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, não tendo sido os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

#### **Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas**

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

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING E NA OFERTA PODE 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* E NA OFERTA, 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 E NA OFERTA PODE TER AFETADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO FINAL DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI”, NA PÁGINA 137 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

### **Modificação da Oferta**

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

A não verificação de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta seria tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados.

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

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

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

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

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

### **Suspensão da Oferta**

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

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



## Cancelamento ou Revogação da Oferta

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

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

## Declaração de Inadequação de Investimento

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

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

## Cronograma de Etapas da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos <sup>(1)</sup>	Data Prevista <sup>(2)(3)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	11/10/2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	16/11/2022
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	16/11/2022
4.	Início do <i>Roadshow</i>	17/11/2022
5.	Início do Período de Reserva	23/11/2022
6.	Encerramento do Período de Reserva	29/11/2022
7.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	30/11/2022
8.	Registro da Oferta pela CVM	19/12/2022
9.	Divulgação do Anúncio de Início	20/12/2022
10.	Disponibilização deste Prospecto Definitivo	20/12/2022
11.	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI	21/12/2022
12.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	21/12/2022
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/12/2022
14.	Data de Início de Negociação dos CRI na B3	23/12/2022

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

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

<sup>(3)</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” na página 99 deste Prospecto Definitivo.



## Regime de Garantia Firme de Colocação

A garantia firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, para o para o montante total da Emissão, correspondente à R\$400.000.000,00, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição, sendo certo que os 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), os quais foram cancelados em razão da Distribuição Parcial, seriam distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme de colocação dos CRI somente será exercida (i) desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, sendo certo que todas as condições precedentes foram cumpridas até referida data; (ii) caso não haja demanda consolidada para a totalidade dos CRI objeto da Garantia Firme, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores, de forma individual e não solidária, deverão subscrever e integralizar os CRI que porventura não tenham sido colocados junto a Investidores, na série escolhida pelo respectivo Coordenador, a seu exclusivo critério, limitados à quantidade de CRI objeto da Garantia Firme; e (iii) pela taxa estabelecida como teto para a respectiva série.

A Garantia Firme de colocação prevista no Contrato de Distribuição, concedida pelos Coordenadores, será válida até 31 de dezembro de 2022 ou outra data posterior que vier a ser definida de comum acordo e por escrito entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora mediante a celebração de termo de aditamento ao Contrato de Distribuição.

## Contratação de Participantes Especiais

Os Coordenadores puderam convidar Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que foram celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e os seguintes Participantes Especiais:

- (i) **ALFA CORRETORA DE CÂMBIO 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 Alameda Santos, n.º 466, 6º andar, Cerqueira César, CEP 01418-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 62.178.421/0001-64;
- (ii) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.500, bloco 01, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 33.775.974/0001-04;
- (iii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) 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 Faria Lima, n.º 2179, 8º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 48.795.256/0001-69;
- (iv) **BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Junior, n.º 108, 4º andar, Centro, CEP 90018-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 93.026.847.0001/26;
- (v) **BB BANCO DE INVESTIMENTO 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 Paulista, n.º 1.230, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-901, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24.933.830/0001-30;
- (vi) **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, n.º 700, 110, 130 e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.809.182/0001-30;
- (vii) **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS 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, n.º 3400, Conjunto 91, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 27.652.684/0003-24;



- (viii) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, 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, n.º 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 65.913.436/0001-17;
- (ix) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, n.º 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 18.945.670/0001-46;
- (x) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 201, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita CNPJ/ME sob o n.º 05.389.174/0001-01;
- (xi) **NOVA FUTURA CTVM LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, n.º 960, 10º andar, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 04.257.795/0001-79;
- (xii) **NU INVEST CORRETORA DE VALORES 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 das Nações Unidas, n.º 14.401, conj. 141 a 144 e 151 a 154 – Pav. 14, 15 – Torre A2, Jequitibá, Condomínio Parque da Cidade, CEP 04794-000 inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 62.169.875/0001-79;
- (xiii) **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Praia de Botafogo, n.º 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.293.225/0001-25;
- (xiv) **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, n.º 350, 14º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000 inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 89.960.090/0001-76;
- (xv) **SENSO CORRETORA DE CAMBIO E VALORES MOBILIARIOS S/A**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 135, conj. 810, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.352.220/0001-87;
- (xvi) **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, n.º 720, conjunto 201, Bom Fim, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 92.875.780/0001-31;
- (xvii) **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo Cidade de Deus, S/N, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/ME sob nº 60.746.948/0001-12;
- (xviii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de 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;
- (xix) **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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;
- (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; e
- (xxi) **BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – 11º andar torre A, CEP 4794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.384.738/0001- 98.



### Instituições contratadas pela Emissora

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

- (i) Instituição Custodiante: a Instituição Custodiante é responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e pelo registro das CCI no sistema da B3, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) Agente Fiduciário: vide item “Obrigações do Agente Fiduciário” da seção “Agente Fiduciário” na página 107 deste Prospecto;
- (iii) Banco Liquidante e Escriturador: o Banco Liquidante é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora e o Escriturador atua no exercício das funções de escrituração dos CRI;
- (iv) B3: A B3 é responsável pelo depósito, custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI;
- (v) Auditor Independente da Emissora e da Devedora: Auditores Independentes contratados pela Emissora e pela Devedora para auditar as respectivas demonstrações financeiras; e
- (vi) Agência de Classificação de Risco: é a responsável pela emissão do *rating* dos CRI, bem como pela atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI e sua ampla divulgação ao mercado.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

### Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto no item “Substituição do Agente Fiduciário” da seção “Agente Fiduciário” na página 108 deste Prospecto.

### Banco Liquidante e Escriturador

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

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos do item “Assembleia Especial” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 137 deste Prospecto.

### B3

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

Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Especial, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos do item “Assembleia Especial” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 137 deste Prospecto.

### Instituição Custodiante

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

### Auditores Independentes

A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23/21, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontração, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).



Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Resolução CVM nº 23/21, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

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

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

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

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco não poderá ser interrompido, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º, da Resolução CVM 60. A Emissora se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os referidos relatórios à disposição em seu site <https://www.opeasecuritizadora.com/emissores.com.br/>, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, no mesmo período até o vencimento dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial: (i) Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40.

A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais); e (ii) parcelas anuais sendo a primeira no valor de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e as demais no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), para fins de monitoramento do rating, sendo certo que o valor de acompanhamento será corrigido anualmente pelo IPC-Fipe.

### **Formador de Mercado**

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

Nos termos do artigo 9º, inciso XII, do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.



## AGENTE FIDUCIÁRIO

### Obrigações do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência da demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xi) comparecer às Assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;
- (xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;



- (xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;
- (xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;
- (xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado; e
- (xxi) verificar os Contratos de Locação, nos termos do item (iv) da Cláusula 3.2.9 do Termo de Securitização, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pela Devedora.

Não obstante o disposto acima e na Cláusula 13 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 13 do Termo de Securitização, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, nos termos da Cláusula 13 do Termo de Securitização, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.

Os resultados da verificação prevista nos itens acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) acima.

### **Substituição do Agente Fiduciário**

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

A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

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

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto no Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430/22, conforme aplicável ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13 do Termo de Securitização.



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

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na B3.

É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

O Agente Fiduciário dos CRI deve convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo XIII ao presente Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

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

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

### Termo de Securitização

O Termo de Securitização, celebrado em 14 de novembro de 2022, entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aditado por meio do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, em 1º de dezembro de 2022, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineou detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento previu os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei 10.931/04, Lei 14.430/22, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

### Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 14 de novembro de 2022 entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de Instituição Custodiante, conforme aditado por meio do Primeiro Aditamento a Escritura de Emissão de CCI, em 1º de dezembro de 2022, a Emissora emitiu a CCI DII, a CCI DI II, a CCI IPCA I e a CCI IPCA II, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários.

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

O valor total das CCI é de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) que correspondem a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na data de emissão das Debêntures). A Instituição Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 79 deste Prospecto.

As CCI serão registradas para negociação nos sistemas de negociação da B3.

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

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

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

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



## Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição, celebrado em 14 de novembro de 2022, entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física poderá ser obtida junto aos Coordenadores em seus respectivos endereços indicados na seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta” na página 47 deste Prospecto.

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, foi condicionado à satisfação, até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta, de certas Condições Precedente, conforme descritas no item “Condições precedentes para a distribuição dos CRI”, da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, deste Prospecto, as quais foram devidamente satisfeitas até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM.

Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição, sendo certo que os 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), os quais foram cancelados em razão da Distribuição Parcial, seriam distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação

A Garantia Firme de colocação dos CRI foi prestada pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, para o montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observada a proporção descrita no Contrato de Distribuição, e somente será exercida (i) desde que cumpridas todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, sendo certo que todas as condições precedentes foram cumpridas até referida data; (ii) caso não haja demanda consolidada para a totalidade dos CRI objeto da Garantia Firme, ou seja, 400.000 (quatrocentos mil) CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores, de forma individual e não solidária, deverão subscrever e integralizar os CRI que porventura não tenham sido colocados junto a Investidores, na série escolhida pelo respectivo Coordenador, a seu exclusivo critério, limitados à quantidade de CRI objeto da Garantia Firme; e (iii) pela taxa teto de *Bookbuilding* dos CRI DI I, taxa teto de *Bookbuilding* dos CRI DI II, pela taxa teto de *Bookbuilding* dos CRI IPCA I e pela taxa teto de *Bookbuilding* IPCA II, conforme aplicável.

A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, caso esta tivesse sido exercida, no montante de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, seria conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

O Itaú BBA pôde designar o Itaú Unibanco S.A., como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA, desde que cumpridas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

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

## Escritura de Emissão de Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures, celebrada em 14 de novembro de 2022, conforme aditada por meio do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, em 1º de dezembro de 2022, por meio da qual a Devedora emitiu as Debêntures, as quais foram subscritas pela Emissora de forma a originar os Créditos Imobiliários.

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

Foram emitidas 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures originalmente prevista, correspondente a 900.000 (novecentas mil) Debêntures, foi diminuída, observado o montante mínimo de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, em virtude do não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da Oferta dos CRI, e da verificação de Distribuição Parcial dos CRI.



A Escritura de Emissão das Debêntures foi registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2022, sob o nº ED004945-1/000 e seus eventuais aditamentos serão apresentados para inscrição na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

O Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão foi registrado perante a JUCESP em 14 de dezembro de 2022, sob o nº AD004945-1/001 e seus eventuais aditamentos, serão inscritos na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, o Banco Liquidante e o Escriturador receberão R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão das Debêntures.

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 serão destinados, pela Devedora, **(i)** até a data de Vencimento das Debêntures IPCA II, qual seja, 15 de dezembro de 2032, 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, desde que sejam sociedades Controladas da Devedora, 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 dos CRI referentes a destinação dos recursos perdurarão até a data de Vencimento dos CRI IPCA II, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para (A) pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos**, pela Devedora ou pelas Subsidiária, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de alugueis (“**Custos e Despesas Destinação**”) de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do **Anexo IX** do Termo de Securitização (“**Empreendimentos Destinação**”), e/ou (B) reembolso de gastos, custos e despesas **já incorridos** pela Devedora ou pelas Subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, desde 22 de dezembro de 2020 até 16 de novembro de 2022, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de alugueis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do **Anexo IX** do Termo de Securitização (“**Empreendimentos Reembolso**” e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os “**Empreendimentos Lastro**”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do **Anexo IX** do Termo de Securitização, respectivamente.

Os recursos acima mencionados referente aos Empreendimentos Lastro, se for o caso, serão ou foram, conforme o caso, transferidos para as Subsidiárias pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Subsidiárias; (iii) mútuos para as Subsidiárias; (iv) emissão de debêntures pelas Subsidiárias; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

Os Empreendimentos Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Reembolso (“**Custos e Despesas Reembolso**”) encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do **Anexo IX** do Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI.

Conforme declarado na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora:

- (i) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Reembolso como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na tabela 3 do **Anexo IX** do Termo de Securitização; e
- (ii) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Destinação como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na tabela 3 do **Anexo IX** do Termo de Securitização.

A Securitizadora assinará declaração na forma do **Anexo XII** do Termo de Securitização, certificando que nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (e.g., dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.

Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte dos Custos e Despesas têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de alugueis devidos pela Devedora ou por suas Subsidiárias no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme abaixo definidos). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos alugueis devidos pela Devedora, cederam e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de alugueis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.



Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do **Anexo IX** do Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do **Anexo IX** do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

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

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI IPCA II, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do **Anexo IX** do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas na página 75 deste Prospecto. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Companhia para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 3.2.6 do Termo de Securitização, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal Assembleia Especial ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma prevista na Cláusula 3.2.6 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 Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data em que tal Assembleia Especial 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.

Nos aditamentos a serem celebrados à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Cláusula 3.2.7 do Termo de Securitização, (i) deverão ser identificados os valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados aos Contratos de Locação, se for o caso, e a equiparação entre despesa e lastro; e (ii) deverá ser confirmado que os novos Contratos de Locação incluídos como Empreendimentos Destinação já estavam vigentes na data de emissão dos CRI, e os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos referidos novos Contratos de Locação.

Os contratos de locação ("**Contratos de Locação**") referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na tabela 5 do **Anexo IX** 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 **não** considerando 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.

Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:

- (i) conforme disposto na Cláusula 3.2.8 do Termo de Securitização, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 do **Anexo IX** do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando claro a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;
- (ii) as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.8 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações



- destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iii) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;
  - (iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021;
  - (v) a Debenturista e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do **Anexo XIII** constante do Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) **não** são do mesmo grupo econômico da Devedora; e
  - (vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI IPCA II, inserir novos Contratos de Locação na tabela 5 do **Anexo IX** do Termo de Securitização, refletindo nas demais tabelas do **Anexo IX** do Termo de Securitização as especificações dos imóveis objeto dos novos Contratos de Locação, desde que observados os critérios estabelecidos na Cláusula 3.2 do Termo de Securitização, em especial nas Cláusulas 3.2.9 e 3.2.10 do Termo de Securitização, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do **Anexo IX** do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por titulares de CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos Contratos de Locação será considerada aprovada.

Na hipótese prevista na Cláusula 3.2.10 do Termo de Securitização, deverá ser verificado se as partes dos novos contratos de locação a serem inseridos **não** são do mesmo grupo econômico da Devedora. Caso as partes dos novos contratos de locação pertençam ao mesmo grupo econômico da Devedora, deverá ser demonstrado qual seria o racional econômico dos aluguéis contratados entre empresas do mesmo grupo.

A inserção de novos Contratos de Locação nos termos da Cláusula 3.2.8 do Termo de Securitização, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Companhia nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 3.2.8 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 Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal Assembleia Especial 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.

Nos aditamentos a serem celebrados à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Cláusula 3.2.12 do Termo de Securitização, deverá ser observado o disposto na Cláusula 3.2.8 do Termo de Securitização.

A Devedora (i) encaminhará ao Agente Fiduciário dos CRI, (1) em até 90 (noventa) dias após o encerramento de cada semestre social, (2), no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme o caso, (3) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de Vencimento dos CRI IPCA II, ou, ainda, (4) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido por estes, o que for menor, relatório no formato constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente assinado por seu diretor financeiro ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, juntamente com (i.b) documento firmado pelo Certificador de Obras atestando a relação entre os documentos comprobatórios mencionados no item (ii) abaixo e cada um dos Empreendimentos Destinação que tenham como destinação dos recursos construção, expansão, desenvolvimento e reforma; e (ii) no mesmo prazo, enviará ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos Documentos Comprobatórios (ii.a) da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ou comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, bem como outros documentos do gênero que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas



decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia (“**Documentos Comprobatórios**”); e (ii.b) da destinação dos recursos para as Subsidiárias, quando aplicável, se assim solicitado. Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Securitização de Debêntures e na Escritura de Emissão.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 3.3 do Termo de Securitização e se compromete a envidar seus melhores esforços para obter junto à Devedora o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos recebidos pelas Devedora em decorrência das Debêntures. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "gatekeeper", no âmbito da Emissão e da oferta pública dos CRI, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto nas Cláusulas 3.2 e 3.3 do Termo de Securitização, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude e ausência de falhas e/ou de defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

A Instituição Custodiante é responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios.

Os Documentos Comprobatórios são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a Emissão de Debêntures.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Cláusula 3.3.6 do Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, poderá, até 1 (uma) vez a cada semestre, indicar terceiros, mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Devedora, para visitar os Empreendimentos Lastro durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios de Verificação e demais documentos previstos na Cláusula 0 do Termo de Securitização.

Adicionalmente, a Devedora confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Lastro.

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não



**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA CEP: 61602-090	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1º RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2º RGI de Salvador/BA	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	42.196 do 1º RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não



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

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento o Destinação (*)
Campinas	Expansão/Construção	1.025.716,00	0,00	1.025.716,00	0,00	1.025.716,00	1.025.716,00	0,26%

(\*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

3.1.1 Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Campinas	Sim	CRI Série 184ª da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção

3.2 Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Uso dos Recursos da presente Emissão (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
Itaim	Pagamento de Aluguéis	76.371.527,48	19,09%
Morumbi	Pagamento de Aluguéis	40.778.718,24	10,19%
São Rafael	Pagamento de Aluguéis	30.720.650,55	7,68%
Coração do Brasil	Pagamento de Aluguéis	24.559.481,30	6,14%
Campinas	Expansão/Construção	226.543.906,43	56,64%

(\*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).



### 3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimento vinculado a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Itaim	Sim	CRI Série 324ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção
Morumbi	Sim	CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., CRI Série 221ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Série 324ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
São Rafael	Sim	CRI Séries 208ª e 209ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., CRI Série 221ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Série 324ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
Coração do Brasil	Sim	CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
Campinas	Sim	CRI Série 184ª da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção

**Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação**

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

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2023	512.858,00	512.858,00	1.025.716,00
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
2032	-	-	-
<b>Total (R\$)</b>			<b>R\$ 1.025.716,00</b>

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



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

Nos últimos 10 (dez) anos, a Devedora empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$3.622.639.000,00 (três bilhões, seiscentos e vinte e dois milhões e seiscentos e trinta e nove mil reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

**Tabela 5 – Contratos de Locação**

Empreendimentos Lastró	Data do Contrato de Locação	Partes	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI competente	Contrato de Locação averbado no RGI competente?	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Itaim	01/05/2008	Rede D'Or São Luiz S/A e Fundo de Investimento Imobiliário Novo Horizonte	240 meses	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	324.974.832,00	76.371.527,48
Morumbi	29/06/2018	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Não	479.687.500,00	40.778.718,24
São Rafael	08/05/2018	Hospital São Rafael S.A. e Monte Tabor Centro Ítalo-Brasileiro de Promoção Sanitária	1.188 meses	Av. São Rafael, 2152, São Marcos, Salvador/BA	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775, 35.758 do 1º RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 157.089 do 2º RGI de Salvador/BA	Não	1.602.650.000,00	30.720.650,55
Coração do Brasil	11/10/2013	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF	42.196 do 1º RGI de Brasília/DF	Sim	222.642.000,00	24.559.481,30



## CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### Tipo de Contrato

Escritura de Emissão de Debêntures.

### Valor dos Créditos Imobiliários

As Debêntures possuem valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por Debênture, na Data de Emissão das Debêntures. Foram emitidas 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, perfazendo o valor total de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo 86.186 (oitenta e seis mil e cento e oitenta e seis) Debêntures DI I, 176.323 (cento e setenta e seis mil e trezentas e vinte e três) Debêntures DI II, 82.487 (oitenta e duas mil e quatrocentas e oitenta e sete) Debêntures IPCA I e 55.004 (cinquenta e cinco mil e quatro) Debêntures IPCA II, sendo que a quantidade de Debêntures originalmente ofertada, correspondente a 900.000 (novecentas mil) Debêntures, foi diminuída em 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, as quais foram canceladas, conforme definido em Procedimento de Bookbuilding.

### Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários

O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e das Debêntures DI II não serão atualizados monetariamente.

O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I e das Debêntures 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 até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I**") e ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II**") e, quando em conjunto o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, "**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**C** = Fator acumulado das variações dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

**k** = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

**n** = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures. Após a respectiva Data de Aniversário, o “NI<sub>k</sub>” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de janeiro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de dezembro de 2022, divulgado em janeiro de 2023;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”;

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro; e



**dut** = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de janeiro de 2023, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis.

Sendo que:

o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 não seja Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dut}{360}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

## Remuneração dos Créditos Imobiliários

### Remunerações dos Créditos Imobiliários DI I

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

**J** = Valor unitário da Remuneração das Debêntures DI I devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures DI I, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**Fator Juros** = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

**Fator DI** = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

**n** = número total de Taxas DI, consideradas no Período de Capitalização DI, sendo "n" um número inteiro;



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

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, desde 1 (um) Dia Útil anterior à Data de Integralização ou 1 (um) Dia Útil anterior à Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, inclusive, até 1 (um) Dia Útil anterior à data de cálculo, exclusive.

**FatorSpread** = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

**spread** = 0,7500.

**DP** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI, imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$  sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

#### Remunerações dos Créditos Imobiliários DI II

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

**J** = Valor unitário da Remuneração das Debêntures DI devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**FatorDI** = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



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

onde:

**n** = número total de Taxas DI, consideradas no Período de Capitalização DI, sendo "n" um número inteiro;

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

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, desde 1 (um) Dia Útil anterior à Data de Integralização ou 1 (um) Dia Útil anterior à Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, inclusive, até 1 (um) Dia Útil anterior à data de cálculo, exclusive.

**FatorSpread** = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

**spread** = 1,000

**DP** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

#### Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I e Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a: (i) 6,7947% (seis inteiros e sete mil e novecentos e quarenta e sete décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para as Debêntures IPCA I ("Remuneração das Debêntures IPCA I") ou (ii) 6,9354% (seis inteiros e nove mil e trezentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para as Debêntures IPCA II ("Remuneração das Debêntures IPCA II" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures IPCA I, "Remuneração das Debêntures IPCA" e, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI, "Remuneração das Debêntures"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II será calculada conforme fórmula abaixo:



$$J_i = \text{VNa} \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

**J<sub>i</sub>** = valor unitário da Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator Juros** = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[ (\text{Taxa} + 1)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right] \right\}$$

onde:

**taxa** = 6,7947%, para as Debêntures IPCA I e 6,9354% para as Debêntures IPCA II;

**DP** = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

A Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação em assembleia geral de Debenturistas, para a celebração do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures.

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

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures DI I terão prazo de vigência de 1.855 (mil e oitocentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures DI I, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2027, as Debêntures DI II terão prazo de vigência de 2.588 (dois mil e quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures DI II, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029, as Debêntures IPCA I terão prazo de vigência de 2.588 (dois mil e quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029, e as Debêntures IPCA II terão prazo de vigência de 3.682 (três mil e seiscentos e oitenta e dois) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2032.

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

#### Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures DI I será paga nos meses de junho e dezembro e de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures DI I (“**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I**”).

#### Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures DI II será paga na Data de Vencimento das Debêntures DI II (“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II**”), conforme tabela constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

#### Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA I será paga nos meses de junho e dezembro e de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I (“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I**”), conforme tabela constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.



### Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA II será paga nos meses de junho e dezembro e de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II (“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II**”), conforme tabela constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

### Amortização programada das Debêntures DI I

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI I, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Debêntures DI I.

### Amortização programada das Debêntures DI II

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Debêntures DI II.

### Amortização programada das Debêntures IPCA I

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA I, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA I, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I.

### Amortização programada das Debêntures IPCA II

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA II, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira em 16 de dezembro de 2030, no valor corresponde a 33,3333% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, a segunda em 15 de dezembro de 2031, 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.

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

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

O valor total das CCI, na data de sua emissão, é de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) que correspondem a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na data de emissão das Debêntures.

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

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado conforme constantes do item “Liquidação do Patrimônio Separado” na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 74 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

### **Vencimento Antecipado das Debêntures**

Nos termos da Cláusula 7.31 e sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.31.1 a 7.31.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização



das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração da respectiva série 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 7.31.1 e 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada evento, um **“Evento de Inadimplemento”**).

Constitui Evento de Inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.31.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo (**“Evento de Inadimplemento Automático”**):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, aos Documentos da Operação e/ou aos CRI, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou de qualquer de suas respectivas disposições que afetem de maneira relevante os direitos do Debenturista e/ou Titulares dos CRI, desde que tal invalidade, nulidade ou inexecutabilidade seja declarada em decisão judicial transitada em julgado;
- (iii) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer das Afiliadas, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (iv) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;
- (v) (a) decretação de falência da Devedora; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (c) pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e
- (vi) vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou de qualquer das Controladas da Devedora (ainda que na condição de garantidora, desde que tal vencimento antecipado ocorra por ato ou omissão de tal garantidora), que seja dívida bancária ou operação de mercado de capitais, local ou internacional, em montante, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou
- (vii) destinação dos recursos diversa daquela disposta na Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Constitui Eventos de Inadimplemento que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.31.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo (**“Evento de Inadimplemento Não Automático”**):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito acerca do referido inadimplemento, a ser enviada pelo Agente Fiduciário das Debêntures, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;
- (ii) cisão, fusão, incorporação da Devedora, ou incorporação de suas ações e/ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que, em qualquer de tais casos, resulte em uma Transferência de Controle, observado que, em qualquer caso, será respeitado o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) ocorrência de uma Transferência de Controle;



- (iv) redução de capital social da Devedora, exceto:
  - (a) para a absorção de prejuízos; ou
  - (b) em decorrência da necessidade de adequação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora como resultado da alteração das regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, observado que, neste caso, será respeitado o artigo 174, §3º da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão das Debêntures, exceto se não resultar em alteração de suas atividades principais;
- (vi) protesto de títulos contra a Devedora (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a Emissora receber notificação sobre a lavratura do protesto que exceder tal montante, for comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que (a) o(s) título (s) que deu(eram) origem ao(s) foi integralmente pago(s), (b) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), (c) o(s) protesto(s) foi(ram) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros, ou (d) forem prestadas garantias suficientes em juízo;
- (vii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso em face da Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, o mesmo for sanado pela Devedora;
- (viii) transformação da forma societária da Devedora de modo que a Devedora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) cancelamento, suspensão, não renovação ou revogação das autorizações e licenças, inclusive ambientais, ou qualquer outro documento similar cujo cancelamento, suspensão, não renovação ou revogação, por qualquer motivo, impeça o exercício, pela Devedora e/ou por qualquer das Controladas, de suas respectivas atividades principais conforme as exercem na Data de Emissão das Debêntures;
- (x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação são falsas, enganosas, incompletas ou incorretas (nestes dois últimos casos, em qualquer aspecto relevante);
- (xi) inadimplemento (observados os respectivos prazos de cura, se houver), pela Devedora e/ou por qualquer das Controladas, de qualquer de suas Obrigações Financeiras em valor, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (ou término do respectivo prazo de cura, se houver), tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (xii) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão, caso (a) a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento;
- (xiii) liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Afiliada, exceto se (a) não resultar em deterioração da condição financeira da Devedora que dificulte o cumprimento das obrigações da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (b) em decorrência da incorporação, pela Devedora, de qualquer de suas Controladas; ou
- (xiv) (a) decretação de falência de qualquer Afiliada; (b) pedido de autofalência formulado por qualquer Afiliada; (c) pedido de falência de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial de qualquer Afiliada, independentemente do deferimento do respectivo pedido.



Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático observados os respectivos prazos de cura, se houver), previstos na Cláusula 7.31.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá, inclusive para fins do disposto na Cláusula 9.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturista, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturista, o Debenturista, conforme orientação da assembleia de titulares dos CRI, decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Agente Fiduciário das Debêntures não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida assembleia geral de Debenturista, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito do Agente Fiduciário das Debêntures nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados neste item serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo o Debenturista adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures, observado o disposto no Termo de Securitização.

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

## **Garantias**

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

## **Devedora**

A Devedora tem por objeto social (i) a prestação de assistência hospitalar em todas as modalidades (tais como médica, cirúrgica, higiênica, dentária e afins, remunerada ou não), incluindo todas as atividades relacionadas com a administração de hospitais e com utilização de serviços médicos; (ii) a prestação de quaisquer serviços na área de saúde em quaisquer modalidades ou especialidades, incluindo, ainda, a manutenção de programas de assistência hospitalar, a organização de seminários e congressos de medicina e promoção de intercâmbio para difusão dos conhecimentos médicos; (iii) a prestação de exames e diagnósticos médicos, laboratoriais, radiológicos, ultrassonográficos, tomográficos computadorizados, de patologia, de análises clínicas (posto de coletas), complementares e por imagem; (iv) a prestação de serviços relacionados a assistência social, benefícios em geral, incluindo em saúde, seguro-saúde e outros; (v) prestação de serviços de consultoria, gestão e administração de clínicas e complexos hospitalares; (vi) a locação de bens móveis (máquinas e equipamentos necessários ao funcionamento de clínicas e complexos hospitalares, entre outros) ou imóveis; (vii) a exploração de estacionamento de veículos em nome próprio ou de terceiros e em imóvel próprio ou de terceiro; (viii) a importação direta de medicamentos, aparelhos e equipamentos relacionados às suas atividades, bem como a distribuição e/ou transferência de produtos e medicamentos para demais empresas do mesmo grupo; (ix) quaisquer outras atividades correlatas às descritas acima, além de restaurante e lanchonete; e (x) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.



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

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

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430/22, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos investidores, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

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

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

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

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

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

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

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22. Destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção “Liquidação do Patrimônio Separado”, na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 74 deste Prospecto.

### **Principais características da Devedora**

Para maiores informações sobre a Devedora, vide seção “Informações Relativas à Devedora” deste Prospecto, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021 e os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, todas incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo.



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

Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Emissão de Debêntures não prevê nenhuma dessas hipóteses.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. Adicionalmente, constam na tabela a seguir os títulos de dívida emitidos pela Devedora nos últimos 3 (três) anos:

Emissão	Data da emissão	Taxa	Spread	Valor emissão	Saldo em aberto em 30.09.2022
				(em milhares de reais)	
19ª Emissão de Debêntures – 2ª Série	06/2020	100% DI	1,90% a.a.	2.500.000	2.519.315
19ª Emissão de Debêntures – 3ª Série	06/2020	100% DI	1,90% a.a.	1.500.000	1.511.589
20ª Emissão de Debêntures - 6ª emissão de CRI	04/2021	IPCA	4,9347% a.a.	1.500.000	1.357.983
21ª Emissão de Debêntures - 7ª emissão de CRI – 1ª Série	11/2021	IPCA	5,5758% a.a.	400.000	401.749
21ª Emissão de Debêntures - 7ª emissão de CRI – 2ª Série	11/2021	IPCA	6,1017% a.a.	600.000	593.979
22ª Emissão de Debêntures - 8ª emissão de CRI – 2ª Série	06/2022	IPCA	5,83%	798.634	782.539
22ª Emissão de Debêntures - 8ª emissão de CRI – 3ª Série	06/2022	IPCA	6,01%	341.867	335.500
23ª Emissão de Debêntures – 1ª Série	05/2022	100% DI	1,40%	900.000	937.073
23ª Emissão de Debêntures – 2ª Série	05/2022	100% DI	1,90%	850.000	886.552
23ª Emissão de Debêntures – 3ª Série	05/2022	100% DI	1,90%	625.000	651.877
24ª Emissão de Debêntures - 9ª emissão de CRI – 1ª Série	07/2022	IPCA	6,39%	30.000	29.996
24ª Emissão de Debêntures - 9ª emissão de CRI – 2ª Série	07/2022	IPCA	6,54%	70.000	70.771
24ª Emissão de Debêntures - 9ª emissão de CRI – 3ª Série	07/2022	IPCA	6,77%	400.000	411.353

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

Contudo, não obstante os melhores esforços da Emissora, da Devedora, do Agente Fiduciário e dos Coordenadores, para apurar estas informações, buscando o atendimento ao item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.



Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Debêntures lastro da emissão de CRI objeto desta Oferta, vide seção "Capitalização da Devedora e Impactos na Captação de Recursos", na página 209 e seguintes deste Prospecto, bem como a Seção "Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento" na página 139 deste Prospecto

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

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

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

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

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

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

#### **Procedimento de Cobrança**

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



## FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

### 1. Riscos da Operação

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

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

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

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

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

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

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



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

### **1.3. Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários**

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

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

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

### **1.4. Risco de pagamento das despesas pela Devedora**

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

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### **1.5. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado**

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

### **1.6. Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta**

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos Auditores Independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Conseqüentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Assim, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes deste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

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

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

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no País gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades



governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

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

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

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

## **2.3. Quórum de deliberação em Assembleia Especial**

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

## **2.4. A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding e na Oferta pode ter afetado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI**

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. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, não tendo sido o pedido de reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação.

Caso fosse verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, correspondente a R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), não seria permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, e conseqüentemente as intenções de investimento ou Pedidos de Reserva realizados por Investidores que fossem considerados Pessoas Vinculadas seriam cancelados, nos termos acima previstos, e as ordens dos Investidores considerados Pessoas Vinculadas não seriam consideradas para fins da formação da taxa final de Remuneração dos CRI.

Adicionalmente, cumpre esclarecer que a formação da taxa final de Remuneração dos CRI levou em consideração, no mínimo, o volume base da Oferta, correspondente a R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) (ou seja, sem considerar eventual emissão dos CRI decorrente do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional). Uma vez verificada a taxa de Remuneração dos CRI levando em consideração, no mínimo, o volume base da Oferta, tal taxa seria aplicada aos CRI eventualmente emitidos no âmbito do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso tivesse sido exercida.

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

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

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção “Cronograma de Etapas da Oferta” deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.



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

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

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos investidores com relação a tais aspectos acima descritos.

## **2.7. Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário**

Conforme descrito no Termo de Securitização, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado quando:

(i) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total, pela Devedora, nos termos da Cláusula 3.5 do Termo de Securitização, e no item “Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” deste Prospecto;

(ii) da realização de Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos, pela Devedora, nos termos da Cláusula 3.6 do Termo de Securitização, e no item “Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” deste Prospecto;

(iii) da realização de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado pela Devedora, caso em que, consequentemente, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de uma determinada série, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização, e no item “Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” deste Prospecto;

(iv) da declaração de vencimento antecipado, de forma automática ou não, das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização, e no item “Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” deste Prospecto; e

(v) (a) não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, nos termos das Cláusulas 4.3.1 e seguintes do Termo de Securitização, e no item “Indisponibilidade da Taxa DI” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” deste Prospecto; e/ou (b) não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para a deliberação, nos termos da Cláusula 4.2 do Termo de Securitização, e no item “Indisponibilidade do IPCA” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” deste Prospecto.

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

## **2.8. Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta**

Foi admitida a Distribuição Parcial dos CRI, sendo que a manutenção da Oferta estava condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Tendo em vista que a distribuição foi parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor pôde, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do exercício da Opção de Lote Adicional; ou



(ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do exercício da Opção de Lote Adicional, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Emissão, podendo o investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor ou 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 subscritos por tal investidor; tudo nos termos do item “*Distribuição Parcial*” da seção “*Informações Relativas aos CRI e à Oferta*” deste Prospecto.

Como o Montante Mínimo da Emissão foi colocado no âmbito da Oferta, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta foi cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização.

Assim, a presente Oferta poderia ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, tendo em vista que foi observado o Montante Mínimo da Emissão, correspondente à Garantia Firme. O exercício pelos Coordenadores da Garantia Firme estava condicionado à satisfação, até a data da concessão do Registro da Oferta pela CVM, das condições precedentes listadas na Seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Distribuição”, na página 112 deste Prospecto, e no Contrato de Distribuição, e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição. Como houve a Distribuição Parcial dos CRI, os CRI que não foram colocados foram cancelados, o que pode ter afetado a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

### **2.9. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

### **3.4. Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários**

Na ocorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, seja de forma automática ou não automática, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os CRI deverão ser resgatados antecipadamente.

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

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

Ademais, na ocorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, seja de forma automática ou não automática, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, com o conseqüente resgate antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

### **3.5. A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (saúde)**

Os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores qualificados.

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

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

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

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



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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430/22, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### **3.9. Risco de indisponibilidade do IPCA**

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

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

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430/22, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 30 de setembro de 2022, de R\$ 17.311.097,28, dos quais R\$ 16.202.000,00 (dezesseis milhões e duzentos e dois mil reais) estão totalmente integralizados, que corresponde à pouco mais de 93% (noventa e três por cento). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

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

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

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

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

### **3.13. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras**

Os CRI DI são lastreados pelas Debêntures DI I e pelas Debêntures DI II, que por sua vez remuneradas com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “nula



a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Debêntures DI ou das Debêntures DI II, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo poder judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II, o qual poderá resultar em uma Remuneração inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração com base na Taxa DI Over, prejudicando a rentabilidade das Debêntures DI I e das Debêntures DI II, e consequentemente dos CRI DI I e dos CRI DI II.

### **3.14. As Debêntures DI I e as Debêntures DI II, e consequentemente os CRI DI I e os CRI DI II, poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de indisponibilidade do Taxa DI**

A Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização preveem que, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do Taxa DI às Debêntures DI I e às Debêntures DI II por imposição legal ou determinação judicial, será aplicado, em sua substituição, a Taxa SELIC.

*Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa SELIC aos CRI DI I e aos CRI DI II por proibição legal ou judicial, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Debenturistas, a qual terá como objeto a ratificação do parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II acordado com a Devedora e a Emissora, o qual deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época e deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures DI I e das Remuneração das Debêntures DI II. Caso, na Assembleia Geral, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Devedora, ou, ainda, caso a Assembleia Geral não seja instalada ou não tenha quórum suficiente para aprovação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures DI I e das Debêntures DI II, e consequentemente resgatar os CRI DI I e os CRI DI II. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência do disposto acima, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.*

### **3.15. A subscrição e integralização das Debêntures e o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no boletim de subscrição das Debêntures, que podem não se verificar**

*O pagamento do Valor da Integralização das Debêntures somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e boletim de subscrição das Debêntures. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.*

### **3.16. Risco de Estrutura**

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



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

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

### **3.18. Risco de Quórum Elevado para Substituição dos Empreendimentos Lastro**

Conforme previsto na seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto Definitivo, parte dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários deverão ser utilizados pela Devedora para pagamento de valores devidos em virtude dos Empreendimentos Lastro já incorridos ou ainda a incorrer. Adicionalmente, conforme previsto nos Documentos da Operação e na referida seção de "Destinação dos Recursos" deste Prospecto, a Devedora poderá a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI IPCA II inserir novos Empreendimentos Lastro nas tabelas do Anexo I da Escritura de Emissão e, conseqüentemente, nas tabelas do Anexo IX do Termo de Securitização, desde que observados os termos e condições estabelecidos para tanto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

A inclusão de novos Empreendimentos Lastro dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, sendo que a proposta da Devedora será aprovada se **não** houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos Empreendimentos Lastro será considerada aprovada.

Como o quórum para rejeição da proposta da Devedora de inclusão de novos Empreendimentos Lastro é alto, os Titulares dos CRI podem ter dificuldades em aprovar a rejeição da referida proposta da Devedora, hipótese em que pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI nesse caso. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a um impacto negativo para os titulares dos CRI.

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

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

**4.1. A extensão da pandemia de COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Devedora depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante para a Devedora e sua capacidade de continuar operando seus negócios**

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas operações da Devedora. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A pandemia de COVID-19, reconhecida pela Organização Mundial de Saúde ("OMS") desde 11 de março de 2020 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, alguns estados e municípios, incluindo aqueles onde a Devedora atua, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Além disso, essas medidas influenciaram no comportamento da população em geral, inclusive dos clientes da Devedora, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de companhias de diversos setores, bem como na redução drástica de consumo e aumento do desemprego. Essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo e medidas ainda mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo.



Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas específicas de contenção pode ter um impacto adverso nos negócios da Devedora, bem como na economia brasileira. Nesse sentido, surtos de doenças ou o avanço da atual pandemia de COVID-19, podem (i) impactar significativamente a cadeia de fornecimento de materiais, insumos, medicamentos e/ou equipamentos de proteção individual ou as operações dos prestadores de serviços da Devedora caso suas operações venham a ser interrompidas ou suspensas ou sofrerem os efeitos de um agravamento ou uma nova onda de disseminação de COVID-19; (ii) afetar a capacidade dos clientes de cumprirem com suas obrigações com a Devedora, impactando seu fluxo de caixa e liquidez; (iii) provocar o fechamento das operações da Devedora; (iv) causar contaminação da alta gerência, prejudicando a gestão da Devedora; (v) causar contaminação de funcionários e colaboradores da Devedora, inclusive aqueles que atuam no atendimento direto aos pacientes, prejudicando a condução das operações da Devedora, e (vi) causar impactos financeiros diversos como, por exemplo, elevar o risco de crédito com contrapartes e inadimplência de clientes.

Uma crise de saúde pública, como a pandemia de COVID-19, pode reduzir a confiança nos estabelecimentos de saúde, especialmente hospitais que não sejam capazes de apresentar prontamente diagnósticos precisos ou que estejam tratando ou trataram pacientes afetados por doenças infecciosas, como o COVID-19. Caso qualquer dos estabelecimentos da Devedora trate ou haja a percepção de que esteja tratando pacientes afetados por uma doença infecciosa, outros pacientes podem cancelar procedimentos eletivos ou deixar de buscar os cuidados necessários nos estabelecimentos da Devedora. Além disso, uma pandemia, epidemia ou surto de uma doença infecciosa pode afetar adversamente as operações da Devedora, causando fechamentos temporários ou dispersão de pacientes, interrompendo ou atrasando a produção e entrega de insumos, materiais, medicamentos e equipamentos por fornecedores ou causando escassez de médicos, enfermeiros, técnicos de enfermagem e outros colaboradores nos estabelecimentos da Devedora. Os planos de contingenciamento e protocolos de doenças infecciosas da Devedora podem não ser suficientes em caso de surgimento de uma pandemia, epidemia ou surto de uma doença infecciosa, como o COVID-19, o que pode afetar adversamente as operações da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora pode vir a tomar ações adicionais, conforme exigido pelas autoridades governamentais ou que entenda ser no melhor interesse de seus funcionários, clientes e parceiros de negócios. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia de COVID-19 ou, de outra forma, serão satisfatórias e suficientes.

Dessa forma, a extensão em que o surto de COVID-19 afetará os negócios, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa da Devedora dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, entre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade e o surgimento de variantes, ações para conter o vírus ou remediar o seu impacto, incluindo o sucesso da vacinação e sua eficácia nas regiões em que a Devedora opera, e a velocidade e a até que ponto as condições operacionais e econômicas usuais e o comportamento das pessoas podem persistir. Qualquer novo surto do COVID-19, incluindo na forma de mutação, tal como a onda e o respectivo lockdown vivenciado no Brasil no primeiro trimestre de 2020, ou outras doenças e pandemias que afetem o comportamento das pessoas ou que requeiram políticas públicas que restrinjam a circulação de pessoas e/ou o distanciamento social poderá ter um efeito adverso relevante nos negócios da Devedora. Mesmo depois da diminuição do surto de COVID-19, a Devedora pode ter impactos materialmente adversos em seus negócios como resultado de suas consequências econômicas, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego que ocorreu ou pode ocorrer no futuro, o que pode diminuir a demanda pelos serviços prestados pela Devedora. Os impactos da pandemia de COVID-19 também podem precipitar ou agravar os outros riscos informados no Formulário de Referência da Devedora.

Além disso, a Devedora não pode garantir que as medidas restritivas impostas por alguns estados e municípios, bem como os impactos decorrentes da pandemia nos negócios e na atividade da Devedora, conforme descritos acima, não venham a se agravar caso o Brasil enfrente novas ondas do COVID-19, como vem ocorrendo em diversos países da Europa.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima nos negócios e operações da Devedora e nos negócios e operações de seus fornecedores, seus custos podem aumentar, incluindo custos para tratar da saúde e segurança dos colaboradores e pacientes e a capacidade de obter certos suprimentos ou serviços podem ser restringidos, o que poderá impactar de forma adversa as operações da Devedora. Neste particular, o recente agravamento da pandemia de COVID-19 tem impactado de forma significativa a cadeia de suprimentos e a rede de atendimento do setor de saúde brasileiro como um todo, com aumento de preços, escassez ou mesmo ausência de insumos, materiais, medicamentos e equipamentos necessários ao tratamento de pacientes acometidos pela COVID-19, como oxigênio hospitalar e os chamados kit intubação, assim como carência ou falta de profissionais especializados em terapia intensiva. Para mais informações sobre os impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios da Devedora, veja item 10.9 do Formulário de Referência da Devedora.



#### **4.2. Os hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora podem enfrentar a concorrência por pacientes de outros hospitais e prestadores de serviços de saúde**

O negócio de serviços de saúde é altamente competitivo, com hospitais e outros prestadores de serviços de saúde tendo intensificado a concorrência por pacientes nos últimos anos. A maioria dos hospitais e demais unidades de atendimento da Devedora está localizada em cidades de grande porte, onde diversos outros hospitais e prestadores de serviços de saúde ofertam serviços similares aos oferecidos pela Devedora.

A Devedora enfrentou e continua a enfrentar concorrência por pacientes para seus hospitais e demais unidades de atendimento, na contratação com operadoras de planos privados de assistência à saúde e para manter o reconhecimento de suas marcas. No mercado brasileiro de assistência à saúde e serviços médicos, pacientes beneficiários de planos de saúde privados podem, geralmente e de acordo com o plano de saúde contratado, escolher o prestador de serviços de saúde dentre os que mantêm relacionamento contratual com sua operadora de planos privados de assistência à saúde. Caso a Devedora não seja capaz de manter ou incrementar a fidelidade às suas unidades de atendimento e marcas, sua participação de mercados e seus resultados operacionais podem ser adversamente afetados e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

Adicionalmente, a escala dos concorrentes da Devedora aumentou nos últimos anos, como resultado de substancial consolidação no setor de saúde brasileiro, da qual surgiram maiores empreendimentos de saúde com maior poder de negociação, que, conseqüentemente, impuseram maior pressão sobre os preços praticados. Novas consolidações podem resultar em pressões adicionais sobre os preços dos produtos e serviços oferecidos pela Devedora, incluindo em razão do crescimento da verticalização de determinadas companhias, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

Novas e potenciais aquisições, parcerias e alianças estratégicas no setor de saúde também podem alterar as dinâmicas de mercado e impactar os negócios e a posição competitiva da Devedora. Adicionalmente, novas consolidações de negócio e alianças e crescimento de operações verticalizadas envolvendo os participantes de mercado com os quais a Devedora se relaciona poderá acarretar um acirramento das condições competitivas e, desta forma, afetar adversamente a Devedora, na medida em que, entre outros, imponha obstáculos para suas iniciativas destinadas a aumentar a sua base de pacientes e expandir as suas operações, reduza as margens de lucro de suas atividades e aumente a competição por imóveis para seus hospitais, clínicas ou laboratórios ou oportunidades de investimento. Falhas da Devedora em antecipar e responder às evoluções do setor de maneira bem-sucedida, eficiente e oportuna podem afetar material e adversamente seus negócios, operações, situação financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

#### **4.3. A Devedora é particularmente sensível às condições e mudanças econômicas, ambientais e competitivas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, onde está localizada a maioria de seus estabelecimentos**

A Devedora opera 69 hospitais próprios, além de outras unidades de negócios no âmbito do segmento de saúde, localizados principalmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro que, em conjunto, responderam, respectivamente, por 70% e 72,65% da receita líquida total da Devedora no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, respectivamente. Essa concentração torna a Devedora particularmente sensível às condições e mudanças econômicas (inclusive em decorrência da pandemia do COVID-19), sociais, políticas, ambientais e competitivas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Qualquer mudança material nas atuais condições econômicas, sociais, políticas, ambientais ou competitivas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro pode afetar de forma adversa os resultados dos negócios da Devedora como um todo e, conseqüentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.

#### **4.4. O desempenho da Devedora depende da sua capacidade de ser um parceiro atraente para médicos independentes**

A maioria dos médicos que trabalha ou utiliza as unidades de atendimento da Devedora são profissionais independentes, sem vínculo empregatício com a Devedora. Dessa forma, tais médicos podem escolher livremente para qual hospital e demais unidades de atendimento desejam encaminhar seus pacientes. Além disso, muitos desses médicos possuem privilégios para admissão de pacientes também em outros hospitais. Normalmente, os médicos são responsáveis pela decisão quanto a admissões hospitalares de seus pacientes e por direcionar o curso de seus respectivos tratamentos. Como resultado, o sucesso e a vantagem competitiva dos hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora dependem, em parte, da quantidade e qualidade dos médicos que prestam serviços ou utilizam as unidades de atendimento da Devedora, das respectivas práticas de admissão e utilização de tais unidades de atendimento e da manutenção de um bom relacionamento com tais médicos.



Caso a Devedora não seja capaz de oferecer pessoal de suporte adequado, equipamentos com tecnologia avançada e hospitais que atendam às necessidades de tais médicos e as de seus respectivos pacientes, ou, por qualquer razão, não seja capaz de manter um bom relacionamento com a comunidade médica nas áreas em que opera, tais médicos podem ser desencorajados a encaminhar seus pacientes aos estabelecimentos da Devedora, o que pode reduzir os encaminhamentos e admissões de pacientes nos seus hospitais e, conseqüentemente, afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros e, conseqüentemente, impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.

**4.5. O desempenho da Devedora depende da sua capacidade de atrair pessoal médico, administrativo e de suporte médico qualificados. A concorrência por tais profissionais pode aumentar os custos trabalhistas da Devedora e prejudicar seus resultados operacionais**

Além dos médicos independentes que trabalham ou utilizam as unidades de atendimento da Devedora, as operações de seus hospitais dependem dos esforços, habilidades e experiência de seu pessoal administrativo e de suporte médico, como enfermeiros, farmacêuticos, técnicos laboratoriais e outros profissionais de saúde. Caso haja escassez de pessoal médico e de suporte médico qualificado no Brasil, a Devedora pode enfrentar dificuldades para atrair um número suficiente desses profissionais no futuro. Adicionalmente, alterações nos requisitos de certificação médica ou elevações dos níveis de qualificação necessários para o pessoal clínico podem impactar a capacidade da Devedora de manter níveis de qualificação suficientes caso tais profissionais não sejam capazes de atender essas novas exigências. Adicionalmente, a Devedora poderá, nestas circunstâncias, experimentar índices de rotatividade acima dos habituais em razão do aumento da concorrência por pessoal clínico qualificado. Além disso, a Devedora, que, historicamente, apresenta índices elevados de rotatividade de pessoal, compete com outros prestadores de serviços de saúde no recrutamento de pessoal administrativo e de suporte médico qualificado para as operações diárias de seus hospitais, incluindo enfermeiros e outros profissionais de saúde não médicos. Para mais informações sobre a rotatividade de profissionais, veja item 14.1 alínea (c) do Formulário de Referência da Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de recrutar tais profissionais, particularmente em tempos de maior concorrência, ou pode ser obrigada a aumentar salários e benefícios para recrutar pessoal administrativo, médico e de suporte médico ou a contratar pessoal temporário ou permanente a custos mais elevados. A falha ou dificuldades em recrutar um número adequado de pessoal administrativo, médico e de suporte médico qualificado pode afetar negativamente os planos de crescimento da Devedora e reduzir seu desempenho operacional e, conseqüentemente, impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.

**4.6. Os salários e benefícios dos empregados representam um custo significativo para a Devedora. Aumentos dos custos trabalhistas decorrentes de alterações na legislação aplicável ou nas competentes convenções coletivas ou acordos coletivos podem aumentar os custos trabalhistas da Devedora e afetar seus resultados financeiros e operacionais**

Os níveis salariais dos empregados da Devedora podem aumentar em decorrência de novas leis, acordos coletivos de trabalho e outros fatores, como crescimento econômico no Brasil e negociação de acordos coletivos de trabalho com os sindicatos dos trabalhadores. A crescente ou contínua atividade sindical também pode afetar adversamente os custos trabalhistas da Devedora ou, de outra forma, afetá-la adversamente. Os empregados da Devedora são representados por uma série de diferentes sindicatos, com quem, de acordo com a legislação trabalhista brasileira, a Devedora é obrigada a negociar anualmente níveis salariais, benefícios, jornadas de trabalho e outros termos e condições das relações de trabalho que mantém com seus empregados. Caso a Devedora não seja capaz de negociar de forma bem-sucedida com tais sindicatos, a Devedora pode ser obrigada a aumentar os níveis salariais ou conceder benefícios adicionais em montantes superiores ao aumento da inflação.

Os salários e benefícios dos empregados representam um custo significativo para a Devedora. Reajustes salariais, benefícios concedidos e limitações de jornadas de trabalho dos empregados ou prestadores de serviços da Devedora seguem os parâmetros estabelecidos pela legislação aplicável e nas competentes convenções coletivas e acordos coletivos de trabalho celebrados com os sindicatos dos trabalhadores. Na eventualidade de a legislação aplicável ou as competentes convenções coletivas ou acordos coletivos serem alterados (com relação, por exemplo, à redução da jornada de trabalho semanal), o cumprimento das normas aplicáveis pela Devedora pode resultar em um aumento de seus custos trabalhistas. Os custos associados a potenciais aumentos salariais podem reduzir a competitividade dos preços da Devedora e afetar negativamente suas margens de lucro, caso a Devedora não seja capaz de repassar integralmente tais custos às taxas de reembolso que negocia anualmente com as operadoras de planos privados de assistência à saúde. Adicionalmente, as negociações dos acordos coletivos de trabalho podem gerar insatisfações dentre os empregados da Devedora, que, por sua vez, podem resultar em greves e paralisações de suas atividades.



A materialização de qualquer de tais riscos pode afetar de forma material os resultados financeiros e operacionais da Devedora, impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.

Além disso, o Brasil possui uma rigorosa legislação trabalhista e previdenciária que busca principalmente proteger os interesses dos empregados. Tal legislação resulta em aumento dos custos trabalhistas, com diversos encargos trabalhistas e previdenciários incidindo sobre a remuneração paga aos empregados.

Em razão de as atividades da Devedora serem altamente dependentes de mão de obra, na eventualidade de a legislação trabalhista e previdenciária se tornar mais rigorosa ou resultar na imposição de encargos adicionais, ou as atuais alíquotas dos tributos aplicáveis forem majoradas, os resultados financeiros e operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados, impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.

#### ***4.7. A Devedora pode não ser capaz de adaptar seus negócios aos avanços tecnológicos observados em seu setor de atuação e sua capacidade de manter e expandir seus mercados pode ser adversamente afetada***

Avanços na medicina moderna são direcionados, em grande parte, pelos desenvolvimentos e evoluções tecnológicos. A tecnologia, dispositivos e equipamentos utilizados em hospitais e demais unidades de atendimento evoluem rápida e constantemente e, como resultado, fabricantes e distribuidores oferecem continuamente novos e mais avançados produtos para prestadores de serviços de saúde, como a Devedora. Com o fim de oferecer os melhores cuidados e competir de forma efetiva, a Devedora deve avaliar constantemente suas necessidades por tecnologia e equipamentos. Caso os estabelecimentos da Devedora não sejam mantidos atualizados com os avanços tecnológicos no setor de saúde, os pacientes podem buscar tratamento e/ou os médicos podem encaminhar seus pacientes a outros prestadores de serviços de saúde, além de a reputação da Devedora como prestador de serviço de saúde de qualidade poder ser prejudicada, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e prejudicar seus negócios, afetando negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, prejudicando os titulares dos CRI.

O sucesso da Devedora depende, de forma significativa, da associação de suas marcas a tratamentos e diagnósticos da mais alta qualidade e de última geração. A Devedora pode ter de despender recursos consideráveis para adquirir equipamentos de última geração para manter seu nível de competitividade. A Devedora pode também encontrar dificuldades em identificar fontes de financiamento em termos que lhe sejam favoráveis para adquirir equipamentos em geral. Caso a Devedora não seja capaz de repassar o aumento de tais custos aos seus clientes, seus negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, trazendo prejuízos aos titulares dos CRI.

#### ***4.8. Interrupções ou falhas nos sistemas de informação da Devedora podem resultar em efeitos adversos em suas operações***

As operações da Devedora são altamente dependentes do desempenho de seus sistemas de informação, os quais são essenciais para diversas áreas críticas de suas operações, incluindo: (i) relatórios contábeis e financeiros; (ii) faturamento e cobrança; (iii) codificação e conformidade; (iv) sistemas clínicos, agendamentos de consultas e processamento de exames; (v) registros médicos e armazenamento de documentos; (vi) monitoramento operacional, incluindo gestão de estoque, taxas de ocupação, taxas de internação, fluxo de pacientes e ganhos e perdas com sinergias; (vii) negociação, precificação e administração de contratos com operadoras de planos privados de assistência à saúde e com fornecedores; e (viii) monitoramento da qualidade dos serviços prestados, incluindo tempo médio de atendimento de pacientes, e coleta de informações sobre controle de qualidade.

Além disso, a Devedora coleta e armazena informações comerciais proprietárias em seus sistemas, e pode ter acesso a informações confidenciais ou dados pessoais em alguns de seus negócios sujeitos às leis de privacidade e proteção de dados, regulamentos e controles impostos por clientes.

Os sistemas de tecnologia da informação da Devedora podem tornar-se vulneráveis a ações externas e estão sujeitos a danos advindos de diferentes fontes, incluindo desastres naturais, falhas nas telecomunicações ou na rede, vírus, ataques cibernéticos e outras falhas de segurança, de modo que as medidas preventivas adotadas pela Devedora para evitar imprevistos que possam afetar seus sistemas de informação podem não ser suficientes.

Quaisquer falhas nos sistemas de informação da Devedora, incluindo ataques cibernéticos externos ou ações internas decorrentes de negligência e/ou má conduta de seus funcionários, podem resultar em interrupções, atrasos ou perda ou corrompimento de informações, incluindo informações de pacientes mantidas com a Devedora, aumentar o tempo dispendido no atendimento de pacientes e comprometer o processamento de



exames. Indisponibilidades ou interrupções dos sistemas de informação também podem comprometer o sistema de cobrança da Devedora. Os custos para tratar as vulnerabilidades e/ou problemas mencionados anteriormente podem ser significativos e podem afetar as operações da Devedora. Qualquer desses fatores pode ter um efeito material adverso na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e prejudicar sua reputação. Tal efeito material adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

***4.9. Um incidente de segurança cibernética pode resultar em paralisação de hospitais, divulgação indevida de informações confidenciais ou comprometimento de sistemas críticos de informação da Devedora, o que pode causar potenciais danos a pacientes, expor a Devedora a obrigações de indenização de acordo com a legislação brasileira, prejudicar sua reputação e, conseqüentemente, afetar adversamente seus negócios***

A Devedora coleta e armazena em suas redes informações sensíveis, incluindo dados pessoais de pacientes, colaboradores e terceiros em seus sistemas, informações sobre propriedade intelectual e informações privadas sobre seus negócios.

A manutenção segura dessas informações e da tecnologia é fundamental para as operações da Devedora. Ameaças de pessoas ou grupos mal-intencionados, novas vulnerabilidades e novos e avançados ataques a sistemas de informação resultam em riscos de incidentes de segurança cibernética, os quais têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos.

Em razão do regime de home office adotado em resposta à pandemia de COVID-19, existe a possibilidade de aumento de ataques cibernéticos por meio dos computadores dos empregados da Devedora, uma vez que a segurança cibernética das redes utilizadas por estes em suas casas pode não apresentar o mesmo nível de segurança daquela do ambiente de trabalho corporativo, o que pode prejudicar a capacidade da Devedora de gerenciar seus negócios.

Não há garantias de que a Devedora não estará sujeita a incidentes de segurança cibernética que contornem suas medidas de segurança, impactem sua integridade, sua disponibilidade ou o sigilo de informações pessoais de saúde ou outras informações sujeitas às leis de sigilo, ou interfiram em seus sistemas de informação, dispositivos ou negócios, incluindo sua capacidade de oferecer diversos serviços de saúde.

À medida que ameaças cibernéticas continuem a evoluir, a Devedora pode ter de despender recursos adicionais significativos para continuar modificando ou aprimorando suas medidas de proteção e/ou investigando e remediando qualquer vulnerabilidade de segurança cibernética. A ocorrência de qualquer desses eventos pode resultar em (i) danos a pacientes; (ii) interrupções e atrasos nos negócios; (iii) perda, apropriação indevida, corrompimento ou acesso não autorizado a informações; (iv) litígio e potencial responsabilização de acordo com a legislação brasileira aplicável, incluindo as relativas à privacidade, segurança, saúde/medicina e defesa do consumidor; e (v) dano reputacional, o que pode ter um efeito material adverso na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e prejudicar sua reputação. Tal efeito material adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

***4.10. Os negócios, práticas e políticas da Devedora estão sujeitos a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e podem ser adversamente afetados pela aplicação de multas e outros tipos de sanções***

A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (Lei Geral de Proteção de Dados), que entrou em vigor no dia 18 de setembro de 2020 (exceto pelos dispositivos sobre sanções administrativas, que tiveram sua eficácia vigente somente em 1º de agosto de 2021) (“**LGPD**”), regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e estabelece os princípios a serem observados por todos os setores da economia nas operações de tratamento de dados pessoais, independentemente da forma como o dado pessoal é coletado (ambiente eletrônico ou físico).

Caso a Devedora ou qualquer de suas controladas descumpra suas obrigações previstas na LGPD, a Devedora pode ser responsabilizada pelos danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos que eventualmente causar, ou ser responsabilizada solidariamente pelos danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos que eventualmente forem causados por qualquer de suas controladas. Adicionalmente, a Devedora poderá sofrer a sanções administrativas, quais sejam (i) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (ii) multa de até 2% do faturamento (excluídos os tributos) da sociedade infratora, do seu grupo ou conglomerado no Brasil, conforme apurado no mais recente exercício social, limitada a R\$50,0 milhões por violação; (iii) multa diária, limitada a R\$50,0 milhões por violação; (iv) divulgação da violação; (v) bloqueio ou eliminação dos dados pessoais a que se refere a violação; (vi) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a violação por até seis meses, prorrogável por igual



período, até a regularização da atividade de tratamento pela sociedade infratora; (vii) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração por até seis meses, prorrogável por igual período; e (viii) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

Adicionalmente, caso a Devedora ou qualquer de suas controladas descumpra suas obrigações previstas na LGPD, a Devedora pode ser responsabilizada pelos danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos que eventualmente causar, ou ser responsabilizada solidariamente pelos danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos que eventualmente forem causados por qualquer de suas controladas.

Considerando o volume expressivo de dados pessoais tratados pela Devedora, esta pode estar particularmente vulnerável a vazamento de dados pessoais e outras informações, o que, de acordo com a LGPD, constituiria uma violação às suas disposições, conseqüentemente, sujeitando a Devedora a sanções administrativas (financeiras ou não) previstas na LGPD e nas demais leis vigentes aplicáveis à Devedora, prejudicando os resultados da Devedora e a sua reputação, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando de forma negativa os titulares dos CRI.

#### **4.11. A incapacidade da Devedora ou falha em proteger os seus ativos de propriedade intelectual contra violações de terceiros poderá afetar negativamente a Devedora**

Problemas relacionados à proteção de ativos de propriedade intelectual da Devedora, essencialmente, marcas e nomes e domínio, podem afetar a Devedora negativamente.

Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”) ou, ainda, o uso indevido ou não autorizado das marcas registradas da Devedora podem diminuir o valor das marcas da Devedora ou sua reputação. Há também o risco, ainda que por omissão, de a Devedora não conseguir renovar o registro de alguma de suas marcas em tempo hábil, ou de que os seus concorrentes contestem ou invalidem quaisquer marcas, existentes ou futuras, registradas ou licenciadas pela Devedora.

Ainda, os métodos e equipamentos aplicados pela Devedora em suas atividades podem ser questionados por terceiros alegando violação de direitos de propriedade intelectual, podendo dar início a disputas e/ou litígios relacionados a ativos de propriedade intelectual que, ainda que sem mérito, podem ser onerosos e demorados e ter um efeito negativo nos resultados da Devedora, devido à incerteza de litígios sobre o assunto. Tal efeito negativo poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

Nesse sentido, a Devedora não pode garantir que as medidas adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão ou se apropriarão indevidamente dos direitos de propriedade intelectual da Devedora.

#### **4.12. A estratégia de crescimento da Devedora depende, em parte, de suas aquisições. A Devedora pode não ser capaz de continuar adquirindo hospitais ou outras sociedades que atendam aos seus objetivos. Além disso, qualquer aquisição, consolidação ou alienação que a Devedora concluir pode afetar seus resultados operacionais, índice de alavancagem (debt-to-capital ratio) e despesas de capital, dentre outros aspectos, e, caso os negócios adquiridos apresentem passivos não conhecidos pela Devedora, pode sujeitá-la a graves conseqüências que podem afetar material e adversamente seus negócios**

Historicamente, a estratégia de negócio da Devedora tem incluído crescimento por aquisições. Qualquer aquisição, consolidação, alienação ou novo modelo de negócio que a Devedora assumir ou iniciar pode afetar seus resultados operacionais, índice de alavancagem (debt-to-capital ratio) e despesas de capital, entre outros aspectos. Não há garantias de que a Devedora será capaz de identificar adequadas oportunidades de aquisição ou parceiros para consolidação de novos negócios, ou, caso identifique, que será capaz de aproveitar tais oportunidades de aquisição em termos aceitáveis ou acordar os termos para consolidação com tais parceiros. Normalmente, os concorrentes da Devedora buscam adquirir os mesmos tipos de hospitais que a Devedora, com alguns dispendo de mais recursos. Mesmo que seja capaz de identificar oportunidades apropriadas, a Devedora pode não ser capaz de concluir as aquisições, consolidações ou alienações que vier a anunciar, obter financiamento necessário e em termos aceitáveis para realizar tal aquisição ou consolidação, implementar novos modelos de negócio ou integrar qualquer negócio adquirido às suas operações.

A negociação de potenciais aquisições ou investimentos e a integração de sociedades, serviços ou produtos adquiridos ou desenvolvidos em conjunto podem resultar em alterações substanciais nos negócios da Devedora e exigir esforços consideráveis de sua administração. Adicionalmente, não há garantias de que a Devedora será capaz de operar de forma bem-sucedida os negócios adquiridos como negócios independentes, ou que tais negócios adquiridos operarão de forma rentável ou, por qualquer razão, não afetarão adversamente os resultados operacionais da Devedora. Eventual efeito adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.



Os custos de uma aquisição podem causar um efeito de diluição nos resultados operacionais da Devedora, em razão de diversos fatores, incluindo o montante pago por tal aquisição, os resultados operacionais do negócio adquirido, a alocação do preço de aquisição e os efeitos da legislação futura, o que pode impactar negativamente os negócios e as operações em geral da Devedora. Além disso, a Devedora não pode garantir que pessoas-chave de um negócio em processo de aquisição continuarão a trabalhar para a Devedora após a respectiva aquisição, serão capazes de continuar a administrar de forma bem-sucedida o negócio adquirido ou terão recursos suficientes para tanto.

Adicionalmente, a Devedora pode ser obrigada ou entender ser recomendável alienar parcelas de negócios adquiridos que não sejam consistentes com a sua estratégia, o que pode exigir tempo e recursos de sua administração e envolver custos adicionais.

Negócios adquiridos pela Devedora podem apresentar passivos não conhecidos, contingentes ou em montantes superiores aos originalmente estimados, além de outras questões, incluindo com relação a controles internos sobre relatórios financeiros, questões reputacionais ou questões que podem afetar a capacidade da Devedora de cumprir com a legislação e regulamentação aplicáveis ao negócio adquirido, incluindo com relação a serviços de saúde. Como resultado, a Devedora não pode garantir que as aquisições que concluir serão bem-sucedidas. A Devedora pode não ser capaz de receber indenizações dos vendedores dos negócios que adquire. Além disso, a Devedora pode vir a descobrir passivos que excedam os limites contratuais de indenização, os eventuais montantes mantidos sob a custódia de terceiro (escrow) em benefício da Devedora ou os recursos financeiros da parte indenizadora. Caso a Devedora seja responsabilizada por passivos em montantes substancialmente superiores aos que vier a recuperar em decorrência de seus direitos contratuais de indenização, de soluções alternativas disponíveis ou de qualquer seguro aplicável, a Devedora pode enfrentar graves consequências que podem reduzir substancialmente sua lucratividade e fluxos de caixa ou, de outra forma, afetar material e adversamente seus negócios. Eventual efeito adverso material nos negócios da Devedora poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### ***4.13. A Devedora enfrenta maiores riscos na medida em que novas iniciativas de negócio a levam a realizar operações com um maior número de pacientes e contrapartes e a se expor a novos mercados***

Aquisições estratégicas, novas iniciativas de negócio, podem fazer com que a Devedora tenha de contatar, direta ou indiretamente, pessoas físicas e jurídicas que não estejam em sua base tradicional de pacientes e contrapartes. Tais atividades podem expor a Devedora a novos e maiores riscos, incluindo riscos associados à necessidade de interação com novas entidades regulatórias e governamentais, questões reputacionais relacionadas com a maneira pela qual esses ativos são operados ou mantidos, maior escrutínio regulatório de tais atividades e aumento dos riscos operacionais. Eventual efeito adverso nas operações da Devedora poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### ***4.14. Falhas em aprimorar ou integrar as operações de um negócio adquirido ou desafios em contabilizar tais aquisições podem prejudicar os resultados operacionais divulgados da Devedora e afetar adversamente sua estratégia de crescimento***

A Devedora pode não ser capaz de integrar um negócio adquirido às suas operações de forma tempestiva e efetiva. A Devedora pode experimentar atrasos na implementação de procedimentos e sistemas operacionais no negócio recém adquirido e perder nesse processo clientes e empregados críticos da sociedade adquirida que são chave para uma transição tranquila. A integração de um novo negócio pode ser dispendiosa e demorada, prejudicar os negócios existentes da Devedora, afetar negativamente seus fluxos de caixa e desvirtuar a atenção de sua administração e de outras pessoas-chave. Além disso, aquisições exigem transição e integração de operações e, geralmente, de sistemas de informação e políticas contábeis do negócio adquirido, incluindo as que exigem um elevado grau de julgamento ou processos complexos de avaliação, como estimativas de glosas médicas, contabilização de ágio, ativos intangíveis e pagamento baseado em ações.

Alguns dos hospitais adquiridos, ou a serem adquiridos, pela Devedora poderão vir a apresentar menores margens operacionais que a Devedora e perdas operacionais incorridas previamente à sua aquisição. Hospitais que venham a ser adquiridos no futuro podem não trazer os benefícios esperados, apresentando desempenhos financeiros similares. Caso, no futuro, a Devedora não seja capaz de melhorar as margens operacionais dos hospitais adquiridos, operá-los de forma rentável ou integrar suas operações de forma efetiva, especialmente se não for capaz de capturar as sinergias esperadas, seus resultados operacionais e negócios podem ser adversamente afetados. Eventual efeito adverso nas operações da Devedora poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.



Além disso, hospitais adquiridos ou que venham a ser adquiridos no futuro pela Devedora podem apresentar passivos não conhecidos ou contingentes, incluindo passivos decorrentes da não observância da legislação e regulamentação que tratam de serviços de saúde. A Devedora pode ter de suportar passivos materiais dos hospitais adquiridos advindos de atividades passadas.

**4.15. Aquisições, investimentos ou reestruturações que a Devedora venha a realizar no futuro podem não ser aprovadas ou terem de se sujeitar a condições onerosas para serem aprovadas pela autoridade antitruste brasileira**

Determinadas aquisições, consolidações e operações realizadas pela Devedora estão sujeitas à aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”). No passado, o CADE analisou de forma criteriosa atos de concentração envolvendo o setor de saúde e, por vezes, adotou um posicionamento conservador na interpretação da regulamentação aplicável. Particularmente, à medida que a Devedora (e seu grupo econômico) cresce e aumenta sua parcela de participação nos mercados relevantes, direta ou indiretamente, o CADE pode rejeitar futuras aquisições pela Devedora ou pode impor condições onerosas para sua aprovação, como a venda de parcela das operações ou base de ativos das sociedades envolvidas, ou restrições às operações da Devedora ou à utilização de determinadas marcas. Caso potenciais aquisições não sejam aprovadas ou sejam aprovadas sujeitas a condições onerosas, a Devedora pode não ser capaz de satisfazer seus planos de crescimento, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e situação financeira. Além disso, qualquer atraso significativo em alcançar esta integração ou a Devedora venha incorrer em custos e despesas associados a estas contingências, os resultados operacionais da Devedora e sua condição financeira poderão ser negativamente afetados, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

**4.16. A Devedora pode não realizar integralmente os prêmios pagos em suas aquisições e contabilizados como ágio em suas demonstrações financeiras**

Os balanços patrimoniais consolidados da Devedora incluem montantes significativos correspondentes ao ágio gerado em decorrência de aquisições de negócios, os quais estão sujeitos a recuperabilidade de seu valor tangível e intangível (*impairment*) ou perda e podem não ser integralmente realizados. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, a Devedora contabilizou, respectivamente, R\$10.595,6, R\$9.801,5 milhões, R\$7.119,3 milhões e R\$4.746,9 milhões como ágio gerado em decorrência de aquisições de outras sociedades.

Eventos ou circunstâncias que podem indicar que o valor contábil do ágio da Devedora pode não ser recuperável incluem, entre outros, uma mudança significativa no ambiente de negócios, perda de pessoas-chave e mudanças na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e no ambiente macroeconômico e concorrencial brasileiro, como a crise econômica decorrente da pandemia do COVID-19, bem como alterações à legislação tributária que possa suprimir tal benefício. A Devedora não pode prever se ou quando tal evento ou circunstância pode ocorrer ou como pode afetar o valor contábil do seu ágio. Caso qualquer desses eventos adversos ocorra, a realização dos montantes pagos e contabilizados como ágio pela Devedora pode ser prejudicada, resultando na baixa contábil (*write-down*) do correspondente valor, o que pode afetar adversamente os resultados e operações da Devedora. Tal efeito adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

**4.17. O nível de endividamento da Devedora pode afetar adversamente sua capacidade de refinanciar seu endividamento existente ou captar recursos adicionais para financiar suas operações, limitar sua capacidade de reagir a mudanças na economia ou no setor de saúde e impedi-la de cumprir com suas obrigações previstas em seus instrumentos de dívida**

A Devedora possui um montante significativo de endividamento. Em 30 de setembro de 2022, o saldo da Dívida Bruta Ajustada da Devedora era de R\$28.686,1 milhões. Para mais informações sobre o endividamento da Devedora, veja item 10.1, alíneas (d), (e) e (f), do Formulário de Referência da Devedora. O índice de alavancagem da Devedora pode apresentar conseqüências relevantes, incluindo:

- aumento da vulnerabilidade da Devedora a desacelerações ou mudanças adversas em geral nas condições econômicas, setoriais ou competitivas e mudanças adversas na regulamentação governamental;
- redução da capacidade da Devedora de utilizar seus fluxos de caixa para financiar suas operações, despesas de capital e oportunidades futuras de negócio, em razão de sua necessidade de dedicar parcela substancial de seus fluxos de caixa das atividades operacionais ao pagamento de principal e juros remuneratórios de seu endividamento;



- exposição da Devedora a riscos associados ao aumento das taxas de juros, na medida em que a maioria de seus empréstimos e financiamentos é contratada a taxas de juros flutuantes;
- limitação da capacidade da Devedora de realizar aquisições estratégicas ou necessidade da Devedora de realizar desinvestimentos estratégicos e/ou não estratégicos;
- limitação da capacidade da Devedora de obter financiamento adicional para, entre outros, capital de giro, despesas de capital, recompras de ações, desenvolvimento de produtos e serviços, exigências decorrentes do serviço da dívida, aquisições e propósitos corporativos; e
- limitação da capacidade da Devedora de se adequar às mudanças nas condições de mercado, posicionando-a em desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes menos alavancados.

A Devedora pode vir a contratar empréstimos e/ou financiamentos adicionais no futuro, inclusive onerando em garantia uma parcela substancial de seus ativos, o que pode intensificar os correspondentes riscos a que está atualmente exposta. Além disso, caso uma parcela substancial dos ativos da Devedora esteja onerada em favor de determinados credores, a Devedora pode não dispor de ativos suficientes para satisfazer integralmente os créditos de seus credores quirografários na eventualidade de sua insolvência, falência ou liquidação.

À medida que continue implementando sua estratégia de expansão, a Devedora acredita ter de contratar dívidas adicionais no futuro. A Devedora não pode garantir que sua capacidade de geração de receitas de suas operações evoluirá de forma proporcional ao aumento do seu endividamento e que será suficiente para atender suas obrigações financeiras estabelecidas em seus instrumentos de dívida, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e situação financeira. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer rebaixamento da classificação de risco da Devedora (rating) pode afetar adversamente sua capacidade de contratar empréstimos e/ou financiamentos no futuro ou o custo para contratá-los, o que pode dificultar ou encarecer o financiamento de suas operações ou o refinanciamento de suas obrigações financeiras e, conseqüentemente, afetar sua situação financeira e resultados operacionais. Além disso, a classificação de risco da Devedora é sensível à classificação de risco do Brasil. Para mais informações sobre o risco de rebaixamento da classificação de risco do Brasil, veja no fator de risco abaixo “Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (*rating*) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI.”

**4.18. A Devedora pode não ser capaz de contratar operações de hedge com relação ao seu endividamento financeiro contratado no exterior e taxas de juros variáveis, o que poderá afetá-la adversamente**

A Devedora é parte de diversos empréstimos, financiamentos e debêntures denominados em dólar norte-americano, euro e em Real. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, 21,3% da Dívida Bruta Ajustada da Devedora, correspondente a R\$6,1 bilhões, estava denominada em moeda estrangeira (dólares norte-americanos e euro), incluindo tanto dívidas de curto como de longo prazo. Os 78,7% remanescentes estavam denominados em Real, também compreendendo dívidas de curto e longo prazo.

A Devedora contratou com instituições financeiras instrumentos financeiros derivativos (*swaps*) contra oscilações do dólar norte-americano e euro em relação ao Real, atrelando as correspondentes despesas financeiras à variação das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia (“**Taxa DI**”). Além disso, a Devedora contratou com instituições financeiras instrumentos financeiros derivativos (*swaps*) contra variações da Taxa DI, atrelando as correspondentes despesas financeiras a taxas de juros pré-fixadas. Em 30 de setembro de 2022, 45,2% da Dívida Bruta Ajustada da Devedora estava atrelada a instrumentos financeiros derivativos (*swaps*), dos quais 21,3% dos instrumentos eram referentes a oscilações do dólar norte-americano e euro em relação ao Real (atrelando as correspondentes despesas financeiras à variação da Taxa DI ou taxas pré-fixadas) e 9,2% eram referentes a variações da Taxa DI (atrelando as correspondentes despesas financeiras a taxas de juros pré-fixadas) e 14,7% eram referentes a variações da taxa de inflação IPCA (atrelando as correspondentes despesas financeiras à variação da Taxa DI). Para mais informações sobre os instrumentos financeiros derivativos da Devedora, veja item 10.1, alínea (f), item (i) do Formulário de Referência da Devedora.

Caso as práticas de hedge adotadas pela Devedora deixem de ser observadas ou não sejam capazes de identificar ou precificar adequadamente os riscos de mercado, ou, ainda, caso qualquer contraparte da Devedora em tais operações não honre suas obrigações, a Devedora pode não ser capaz de se proteger contra oscilações significativas em moeda estrangeira, taxas de juros e outros riscos. Em tal caso, os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora podem ser adversamente afetados. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e,



consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI. Além disso, na medida em que nem toda a sua exposição a variações de taxas de juros está protegida por operações de hedge, a Devedora permanece sujeita ao risco de variações de taxas de juros.

#### ***4.19. A Devedora pode ser responsabilizada por demandas envolvendo seus estabelecimentos***

A Devedora está sujeita a processos judiciais por negligência, imprudência ou imperícia médica, responsabilidade civil geral e outras ações legais no curso ordinário de seus negócios. Alguns desses processos judiciais podem envolver montantes expressivos e custos de defesa significativos. Nesse sentido, a pandemia de COVID-19 aumentou os riscos de responsabilização da Devedora que, como prestadora de serviços hospitalares, concentra em seus estabelecimentos pessoas que possivelmente tiveram contato com o vírus. A Devedora não pode garantir que as medidas de segurança implementadas para evitar a disseminação do vírus e a contaminação de seus funcionários e pacientes foram e continuarão sendo totalmente efetivas, o que pode resultar em processos judiciais contra ela. Além disso, esses processos judiciais podem ter um efeito adverso na reputação da Devedora e, consequentemente, na sua base de pacientes. A Devedora não pode prever o resultado de tais processos judiciais ou os efeitos que apurações em tais processos judiciais podem ter sobre a Devedora. A Devedora pode, ainda, decidir encerrar determinados processos judiciais por meio da celebração de acordos judiciais, os quais, por sua vez, podem envolver montantes significativos.

Caso a Devedora tenha de realizar pagamentos no âmbito dessas demandas que excedam as suas provisões, tais processos judiciais podem ter um efeito material adverso em suas operações, impactar materialmente a sua reputação, causar uma redução no número de pacientes atendidos pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente seus resultados operacionais. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### ***4.20. Incêndios, desastres naturais e outros acidentes além do controle da Devedora podem prejudicar seus negócios e resultar em perda de receita ou despesas mais elevadas***

Qualquer interferência grave em qualquer dos estabelecimentos de propriedade ou investidos pela Devedora decorrente de incêndio, desastres naturais ou outros acidentes, incluindo em razão de fatores além do controle da Devedora, pode prejudicar sua capacidade de, entre outros, utilizar tais estabelecimentos e, consequentemente, ter um efeito material adverso em suas receitas e aumentar seus custos e despesas.

Acidentes de grande magnitude, desastres naturais ou outras interferências graves em qualquer dos estabelecimentos detidos total ou parcialmente pela Devedora podem – caso ocorram - prejudicar sua capacidade de adequadamente oferecer aos pacientes um apropriado nível de atendimento, resultar em interferências significativas em suas operações, importar em custos significativos à Devedora para realocar ou restabelecer as correspondentes funções, resultar em disputas legais, reclamações e custos associados e, consequentemente, impactar negativamente seus resultados operacionais. Além disso, incidentes como esses normalmente recebem ampla cobertura da mídia, o que pode impactar de forma negativa e significativa a reputação da Devedora. É possível que os seguros contratados pela Devedora contra determinadas interrupções em seus negócios e outros riscos não sejam suficientes para compensar adequadamente a Devedora por todos os danos diretos e indiretos que venha a incorrer como resultado de desastres naturais e outros. Eventuais prejuízos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### ***4.21. Decisões desfavoráveis à Devedora em procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetá-la negativamente***

A Devedora é parte de diversos procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais de natureza cível, tributária, previdenciária, trabalhista e regulatória, com alguns envolvendo montantes significativos. Além disso, a Devedora pode se envolver no futuro em novos e relevantes procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais. A Devedora não pode prever os respectivos resultados finais, que podem ser desfavoráveis aos seus interesses.

A Devedora estima que, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, o montante envolvido nos procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais dos quais é parte passiva era de R\$3.096,7 milhões, dos quais (i) R\$328,7 milhões correspondiam a procedimentos com probabilidade de perda provável à Devedora e estão provisionados; (ii) R\$2.569,0 milhões, a procedimentos com probabilidade de perda possível; e (iii) R\$199,0 milhões, a procedimentos com probabilidade de perda remota. De acordo com as práticas contábeis geralmente aceitas no Brasil, a Devedora constitui provisões contábeis apenas para procedimentos que apresentam probabilidade de perda provável. A Devedora não pode garantir que terá provisões para cobrir total ou parcialmente as perdas decorrentes de seus procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais. Decisões desfavoráveis aos interesses da Devedora que a impossibilitem de



conduzir seus negócios na forma inicialmente planejada ou que eventualmente determinem desembolsos de montantes substanciais que não estejam adequadamente provisionados podem ter um efeito adverso nos negócios e situação financeira da Devedora.

Além disso, a Câmara de Regulação do Mercado de Medicamentos – CMED impôs restrições a hospitais e demais estabelecimentos médicos, incluindo a Devedora, de livremente estabelecerem os critérios para determinação de margens com relação à utilização de produtos farmacêuticos. Diversas federações e associações de hospitais e demais estabelecimentos médicos moveram processos judiciais questionando a legalidade de tal regulamentação, que, na data deste Prospecto, permanecem em curso e mantêm suspensa a exigibilidade de tal regulamentação nos locais onde a Devedora atua até decisão final pelos tribunais competentes. A Devedora não pode prever o resultado final de tais processos judiciais ou de disputas similares ou relacionadas, incluindo se e quando tal regulamentação passaria a ser exigível. Na eventualidade de a Devedora ter que limitar as margens relacionadas à utilização de produtos farmacêuticos praticadas, tal limitação pode afetar de forma material e adversa a Devedora, podendo impactar seus negócios, situação financeira e/ou resultados operacionais. A Devedora estima que, em 30 de setembro 2022, o impacto financeiro da aplicação de tais limitações seria da ordem de R\$176.754.734,94 (cento e setenta e seis milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e trinta e quatro reais e noventa e quarto centavos) por ano. Para informações adicionais, veja item 7.5 do Formulário de Referência da Devedora (“**Regulação do Mercado de Medicamentos**”).

As existentes e potenciais novas ações legais podem demandar atenção da administração da Devedora, custos adicionais para sua defesa e, em determinadas situações, a constituição de provisões que podem afetar seus resultados financeiros. Além disso, a Devedora pode ter que constituir provisões contábeis para contingências judiciais em razão de outras questões, obrigando- a dispor de recursos significativos.

Decisões desfavoráveis aos interesses da Devedora em qualquer dos procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais dos quais é parte podem afetá-la negativamente, eventualmente prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI. Para mais informações sobre os procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais relevantes da Devedora, veja itens 4.3 a 4.7 do Formulário de Referência da Devedora.

#### **4.22. Decisões desfavoráveis em ações relacionadas a terceirização de serviços médicos e aos planos de opção de compra de ações da Devedora podem afetá-la negativamente**

Na data deste Prospecto, a Devedora terceiriza algumas de suas atividades, incluindo parte de seus serviços médicos, de higiene, segurança, manutenção, nutrição, fisioterapia e fonoaudiologia.

A terceirização de atividades-fim é autorizada pela legislação trabalhista brasileira, especificamente pela Lei n.º 13.429, de 31 de março de 2017 (“Lei 13.429”). De acordo com a Lei 13.429, a sociedade contratante de um prestador de serviços terceirizado é subsidiariamente responsável pelo pagamento das verbas e indenizações trabalhistas não pagas por tal prestador de serviços a seu empregado.

Adicionalmente, em 30 de agosto de 2018, o Supremo Tribunal Federal reconheceu, em processo com repercussão geral, a legalidade de terceirização de qualquer atividade, mesmo anteriormente à Lei 13.429, mantendo a responsabilidade subsidiária da sociedade contratante pelo pagamento das verbas e indenizações trabalhistas não pagas pelo prestador de serviços a seu empregado.

Além disso, caso verifiquem a existência de subordinação ou relacionamento direto entre a Devedora e os empregados dos prestadores de serviços terceirizados, os tribunais trabalhistas poderão reconhecer a existência de vínculo empregatício direto entre a Devedora e tais empregados, passando a Devedora a ser solidariamente responsável pelo pagamento das respectivas verbas e indenizações trabalhistas, o que pode resultar em contingências que podem impactar adversamente seus resultados operacionais e financeiros.

A Devedora é parte de procedimentos administrativos relacionados a contribuições previdenciárias, que, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, montavam a R\$1.173.603.778,74, dos quais R\$837.882.623,21 estavam relacionados com autuações lavradas em 2016 e 2017, R\$335.721.155,53, com autuações lavradas em 2018. Esses procedimentos decorrem, principalmente, de autuações fiscais lavradas pela Receita Federal do Brasil em que busca o recolhimento de contribuições previdenciárias, com base em seu entendimento de que determinados médicos independentes que prestam serviços médicos nos hospitais da Devedora por meio de terceiros pessoas jurídicas seriam, na realidade, empregados da Devedora e que a remuneração que a Devedora paga aos seus administradores e colaboradores no âmbito de seus programas de opção de compra de ações deveria integrar a base de cálculo da contribuição ao INSS.

Na data deste Prospecto, a Devedora não havia constituído provisões para tais procedimentos. Um resultado adverso em tais procedimentos pode resultar em perdas em montantes significativos para a Devedora, afetando adversamente seus resultados operacionais e reputação. Além disso, não é possível garantir que a Devedora não sofrerá novas autuações da Receita Federal do Brasil ou do Ministério Público do Trabalho em decorrência das mesmas práticas que tenham ocorrido em períodos distintos das práticas que são objeto das



autuações fiscais que estão atualmente em discussão, uma vez que a Devedora mantém as práticas de contratação de pessoas jurídicas para prestação de serviços médicos, de forma independente, nos hospitais da Devedora e de remuneração de administradores da Devedora no âmbito de programas de *stock option*.

Na eventualidade de ser demandado o pagamento de tributos pela Devedora pelas competentes autoridades brasileiras com relação à contratação até a publicação da Lei 13.429 de pessoas jurídicas para prestação de determinados serviços em decorrência das mesmas práticas que tenham ocorrido em períodos distintos das práticas que são objeto das autuações fiscais que estão atualmente em discussão, a Devedora estima, em 30 de setembro de 2022, um montante da ordem de R\$1,2 bilhões. Para informações adicionais, veja no item 4.7 do Formulário de Referência da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que novas leis, regulamentos ou políticas governamentais que proibam, restrinjam ou tornem mais dificultosa a terceirização de serviços pela Devedora, incluindo serviços médicos, não serão implementados no futuro. Caso a Devedora tenha de celebrar contratos de trabalho com os médicos que prestam serviços em seus hospitais de forma independente por meio de pessoas jurídicas ou outros colaboradores que atualmente prestam serviços por meio de prestadores de serviços terceirizados, seus negócios, situação financeira e resultados operacionais podem ser material e adversamente afetados. Eventuais prejuízos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

***4.23. Alterações nas listas de preços que servem de referência aos preços que a Devedora negocia com operadoras de planos privados de assistência à saúde e a imposição de restrições à Devedora para livremente negociar preços com empresas farmacêuticas podem reduzir sua receita, o que pode afetá-la adversamente.***

A receita da Devedora está vinculada a determinadas listas de preços que são utilizadas em suas atividades, incluindo a lista de preços da SIMPRO – Informações e Soluções em Saúde para materiais médicos e a lista de preços da Brasíndice para medicamentos. A variação dos preços estabelecidos em tais listas de preços, assim como sua inexistência no futuro, podem afetar adversamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, novas regulamentações podem impor restrições à Devedora de livremente estabelecer os critérios para determinação de margens com relação à utilização e aplicação de produtos farmacêuticos por hospitais e outros estabelecimentos de saúde, tal como a regulamentação divulgada em 16 de abril de 2018 pela Câmara de Regulação do Mercado de Medicamentos – CMED. Diversas federações e associações de hospitais e demais estabelecimentos médicos moveram processos judiciais questionando a legalidade de tal regulamentação, que, na data deste Prospecto, permanecem em curso e mantêm suspensa a exigibilidade de tal regulamentação nos locais onde a Devedora atua até decisão final pelos tribunais competentes. A Devedora não pode prever o resultado final de tais processos judiciais ou de disputas similares ou relacionadas, incluindo se e quando tal regulamentação passaria a ser exigível. Na eventualidade de a Devedora ter que limitar as margens relacionadas à utilização de produtos farmacêuticos praticadas, tal limitação pode afetar de forma material e adversa a Devedora, podendo impactar seus negócios, situação financeira e/ou resultados operacionais. Para informações adicionais, veja fator de risco “Decisões desfavoráveis à Devedora em procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetá-la negativamente”. Caso novas restrições sejam impostas pela CMED ou outros sobre os preços dos serviços prestados pela Devedora, seus negócios, situação financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

***4.24. Atrasos ou falhas na prestação de serviços por empreiteiras contratadas pela Devedora para construir seus hospitais e outros estabelecimentos podem ter um efeito adverso em seus negócios***

A Devedora terceiriza parte dos serviços de construção necessários ao desenvolvimento de seus projetos de expansão. O prazo para conclusão e a qualidade dos empreendimentos nos quais a Devedora participa dependem de fatores além de seu controle, incluindo a qualidade e pontualidade da entrega dos materiais de construção para as obras e a qualificação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. A terceirização de construções pode prejudicar a identificação de atrasos e falhas e, conseqüentemente, sua correção. Falhas, atrasos ou defeitos na prestação de serviços por empreiteiras contratadas pela Devedora podem ter um efeito negativo em seus negócios e operações. Tal efeito negativo poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

***4.25. Imóveis, equipamentos e suprimentos utilizados pela Devedora podem ser objeto de expropriação e/ou requisição administrativa unilateral pelo Poder Público***

Imóveis, equipamentos, suprimentos, serviços e outros bens utilizados pela Devedora podem ser total ou parcialmente expropriados e/ou requisitados por ato unilateral das autoridades governamentais brasileiras, em razão de interesse e utilidade públicos, como, por exemplo, para atender crises de saúde pública, como a crise de saúde pública decorrente da pandemia de COVID-19.



Na hipótese dos bens e serviços serem expropriados e/ou requisitados pela autoridade governamental, de acordo com a lei, deve haver o pagamento prévio ou posterior de indenização justa, conforme o caso. Todavia, a Devedora pode não ser capaz de adquirir ou localizar imóveis, equipamentos e/ou suprimentos substitutos adequados para seus hospitais, clínicas ou laboratórios clínicos, sendo também possível que a aquisição ou localização dos imóveis, equipamentos e/ou suprimentos substitutos seja morosa ou ocorra a preços elevados, o que pode resultar na interrupção de suas atividades ou aumento dos custos associados.

Na data deste Prospecto, tramita na Câmara dos Deputados Projeto de Lei 2324/2020, já aprovado pelo Senado Federal, que dispõe sobre o uso compulsório, pelos entes federativos, de leitos disponíveis de prestadores privados de serviços de saúde, como a Devedora, para internação de pacientes acometidos de síndrome aguda respiratória grave ou com suspeita ou com diagnóstico de COVID-19. Em 12 de abril de 2021, referido Projeto de Lei chegou à Comissão de Seguridade Social e Família (CSSF) e em 26 de maio de 2021 foi designado o Deputado Pedro Westphalen como relator de tal comissão. Caso tal projeto de lei, assim como eventuais outros projetos similares ou medidas semelhantes sejam aprovados pelo Poder Executivo ou pelo Congresso Nacional, a capacidade de atendimento da Devedora pode ser comprometida, o que pode impactar sua participação de mercado e seus resultados operacionais.

A indenização decorrente da expropriação e/ou requisição administrativa de qualquer de seus bens, equipamentos ou suprimentos pode não ser suficiente para compensar adequadamente a Devedora por todas as perdas relacionadas que venha a incorrer. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios, perspectivas, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, prejudicando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

***4.26. Parte dos hospitais da Devedora opera em imóveis alugados. Caso não seja capaz de manter ou renovar seus contratos de locação ou de celebrar novos ou renová-los em condições que sejam comercialmente adequadas, a Devedora pode ser adversamente afetada***

Parte dos hospitais da Devedora opera em imóveis alugados, cujos respectivos aluguéis são reajustados anualmente pelo índice de inflação. Em um cenário de hiperinflação, os resultados operacionais e situação financeira da Devedora podem ser adversamente afetados em razão dos reajustes aplicáveis aos aluguéis devidos.

Além disso, os contratos de locação, em sua maioria, estão vigentes por prazo determinado, superior a 5 (cinco) anos, e atendem aos demais requisitos para serem renovados compulsoriamente, mediante propositura de ação renovatória, nos termos da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada. Desta forma, caso a Devedora não logre êxito em negociar a renovação dos contratos de locação com os respectivos proprietários, poderá ser proposta a referida ação renovatória, oportunidade em que o aluguel também poderá ser revisto judicialmente.

Adicionalmente, caso a Devedora deixe de cumprir com suas obrigações nos termos de seus contratos de locação, tais contratos de locação podem ser encerrados antecipadamente.

Ademais, nem todos os contratos de locação de imóveis relevantes para as operações da Devedora estão registrados nas respectivas matrículas, o que pode resultar na necessidade de desocupação do imóvel em até 90 dias, caso o atual proprietário venda o imóvel e o adquirente não tenha interesse em manter a locação do imóvel para a Devedora.

Caso não seja capaz de (i) manter seus contratos de locação; (ii) celebrar novos contratos; ou (iii) renová-los em condições que entenda serem adequadas; a Devedora pode ter suas atividades interrompidas e ser adversamente impactada, em razão de (i) custos decorrentes da realocação de operações, e (ii) perda e/ou diminuição de receita, incluindo se não for capaz de localizar imóveis substitutos adequados para seus hospitais e/ou se demorar para localizá-los ou se localizá-los a preços elevados. Nesses casos, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados, podendo prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

***4.27. A materialização de riscos não cobertos pelas apólices de seguro da Devedora pode afetá-la adversamente***

A Devedora não pode garantir que suas apólices de seguro serão adequadas ou suficientes para protegê-la contra todos os riscos a que está exposta. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que será capaz de manter suas apólices de seguro, renová-las a preços comercialmente razoáveis ou em termos que entenda serem adequados ou contratá-las junto às mesmas seguradoras ou seguradores similares com as quais atualmente contrata. Além disso, a Devedora está sujeita a riscos para os quais não conta com seguro, como guerra, furacões e outros eventos de força maior ou caso fortuito. A ocorrência de uma perda significativa que não esteja coberta por apólice de seguro, não seja indenizável ou seja parcialmente indenizável pode exigir



que a Devedora comprometa recursos expressivos para cobrir tais perdas, o que pode afetar seus resultados financeiros e operacionais. Caso a Devedora tenha de realizar pagamentos no âmbito dessas demandas que excedam as suas provisões, tais processos judiciais podem ter um efeito material adverso em suas operações, impactar materialmente a sua reputação, causar uma redução no número de pacientes atendidos pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente seus resultados operacionais. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

**4.28. Os controles internos da Devedora podem eventualmente não vir a ser suficientes para prevenir ou detectar violações da legislação aplicável ou das políticas internas da Devedora por seus administradores, empregados e fornecedores, incluindo violações de leis e regulamentos de combate à fraude, corrupção e suborno. Violações ou alegações e investigações de violações de tais leis, caso ocorram, podem prejudicar a reputação da Devedora e resultar em um efeito material adverso em seus negócios, resultados operacionais e situação financeira**

Os controles internos e procedimentos de conformidade da Devedora podem não ser suficientes para prevenir ou detectar todas as condutas inapropriadas, fraudes ou violações da legislação aplicável ou políticas internas da Devedora por seus empregados, administradores, fornecedores e outros agentes, partes relacionadas e investidas ou assegurar que todos atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção a que a Devedora está sujeita, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”), a Lei nº 14.133/2021 (“Lei de licitações e contratos administrativos”), em complemento à lei nº 8.666/1996, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013 (“Lei Anticorrupção”), Decreto nº 11.129/2022, considerando a nova regulamentação da Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 3.678/2000 e o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006. As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados da Devedora.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora.

Além disso, a Devedora pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção. Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seus controles internos, leis e regulamentos listados acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e ilícito por parte de seus administradores, empregados, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome ou em benefício da Devedora.

Como exemplo, em 11 de abril de 2017, o Sr. Sérgio Luiz Côrtes da Silveira, que à época era diretor da Devedora e de algumas de suas controladas, foi preso preventivamente, em sede de medida cautelar (no âmbito da Operação Fatura Exposta, um desdobramento da Operação Lava Jato no Rio de Janeiro), tendo sido, na mesma data, destituído de tais cargos. Antes de ser designado diretor da Devedora e de algumas de suas controladas, o Sr. Côrtes foi executivo do Instituto Nacional de Traumatologia e Ortopedia (“INTO”), uma agência federal vinculada ao Ministério da Saúde, e, posteriormente, Secretário de Saúde do Estado do Rio de Janeiro. Tal prisão do Sr. Côrtes baseou-se em alegadas tentativas do Sr. Côrtes de obstruir investigações para apuração de corrupção e lavagem de dinheiro no INTO e na Secretaria de Saúde do Estado do Rio de Janeiro. Posteriormente, o Sr. Côrtes também foi alvo da Operação S.O.S, um desdobramento da Operação Lava Jato no Rio de Janeiro, como resultado de investigação de supostos contratos fraudulentos celebrados pela Organização Social Pró-Saúde. Além disso, o Sr. Côrtes foi condenado em outros dois processos: (i) Ação Penal nº 0503870-31.2017.4.02.5101, pelos crimes de corrupção passiva e organização criminosa, em decorrência do recebimento de vantagens indevidas nos contratos celebrados pelo Estado do Rio de Janeiro, dentre os quais estão os contratos celebrados pela Secretaria de Saúde do Estado do Rio de Janeiro; e (ii) Ação Penal nº 0506899-55.2018.4.02.5101, pelos crimes de corrupção passiva, lavagem de dinheiro e evasão de divisas, em decorrência do recebimento de vantagens indevidas para burlar licitações e promover compras de insumos e materiais médicos. Como resultado de uma medida cautelar (no âmbito de um desdobramento das Operações Calicute e Eficiência), foram apreendidos alguns bens do Sr. Côrtes em cumprimento de ordem judicial com o fim de garantir o juízo em caso de eventual decisão adversa ao Sr. Côrtes.



Em razão de o Sr. Côrtes ter sido, à época de sua prisão, diretor da Devedora e de algumas de suas controladas, também foram bloqueados bens de algumas controladas da Devedora, os quais foram posteriormente liberados mediante apresentação de apólice de seguro garantia. Tais controladas da Devedora apelaram contra a ordem de bloqueio, mas o recurso foi desprovido. As controladas da Devedora interpuseram, então, recurso especial, formulando, posteriormente, pedido de tutela de urgência, que foi acatado em 21 de abril de 2020, suspendendo os efeitos da ordem de bloqueio até o exame do mérito da questão e liberando tais controladas da Devedora de renovarem a apólice de seguro garantia. O Ministério Público Federal interpôs recurso contra a decisão que acatou o pedido de tutela de urgência. Contudo, em 24 de fevereiro de 2021, as controladas da Devedora requereram a desistência do recurso especial, em razão da perda superveniente de objeto, diante do provimento da apelação interposta nos autos dos seus embargos de terceiro. No mesmo dia, o pedido de desistência do recurso foi homologado, sendo certificado o trânsito em julgado em 3 de março de 2021.

Além disso, as controladas da Devedora também opuseram embargos de terceiro, requerendo a reconsideração da decisão que deferiu a medida cautelar de arresto, que foram julgados improcedentes, sendo interposto recurso de apelação, que foi provido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, em outubro de 2020, para determinar a liberação dos ativos em nome das controladas da Devedora, tendo em vista que, decorridos três anos da efetivação da medida acautelatória, não há qualquer notícia de que atos de lavagem de dinheiro praticados pelas subsidiárias estejam sob investigação a justificar a manutenção do arresto. O MPF deu ciência sobre o acórdão, informando que não iria interpor recurso aos tribunais superiores. Dessa forma, em novembro de 2020, foi certificado o trânsito em julgado do acórdão, com o posterior arquivamento dos autos dos embargos de terceiro, consolidando-se a situação jurídica de que as controladas da Devedora não sofram qualquer restrição patrimonial no âmbito da referida medida cautelar.

Tendo em vista a condenação do Sr. Côrtes pelos crimes de corrupção passiva e organização criminosa no âmbito da Ação Penal n.º 0503870-31.2017.4.02.5101, com decreto de perdimento de bens dos réus condenados, que foram constrictos no âmbito da medida cautelar de arresto, as controladas da Devedora interpuseram recurso de apelação, para esclarecer os efeitos do perdimento de bens com relação aos seus bens. O recurso foi inadmitido, ante a ausência de legitimidade, sendo interposto novo recurso. Diante da perda de seu objeto, as controladas da Devedora desistiram do recurso interposto e tal desistência foi homologada pelo juízo em 4 de junho de 2021. O valor atualizado em discussão desta ação, ao término do período de nove meses findo em 30 setembro de 2022, é de R\$137.637.192,31 (cento e trinta e sete milhões, seiscentos e trinta e sete mil, cento e noventa e dois reais e trinta e um centavos).

Além disso, em 2014, a Medida Provisória n.º 656, de 7 de outubro de 2014, que foi convertida na Lei Federal n.º 13.097 em 19 de janeiro de 2015, alterou o arcabouço regulatório aplicável ao setor hospitalar e de saúde brasileiro, permitindo que estrangeiros detivessem, direta ou indiretamente, participação de capital em estabelecimentos de saúde brasileiros. Após a entrada em vigor de tal legislação, notícias foram veiculadas na mídia, relatando alegadas irregularidades com relação à aprovação dessa lei por determinados partidos políticos, incluindo por um representante de um ex-acionista da Devedora. Tais irregularidades foram mencionadas no acordo de delação premiada celebrado pelo Sr. Lúcio Funaro, um corretor de câmbio. O Sr. Funaro foi preso pela Polícia Federal como resultado de investigações de corrupção, tendo sido seu acordo de delação premiada homologado pelo Supremo Tribunal Federal. Até a data deste Prospecto, a Devedora não foi formalmente acusada ou é parte de qualquer procedimento envolvendo seu ex-acionista com relação a esta questão.

A Devedora não pode prever o resultado final de tais investigações e procedimentos ou se qualquer de seus atuais ou ex-acionistas, sociedades controladas, sob controle comum ou investidas ou outras partes relacionadas ou associadas à Devedora enfrentarão investigações formais ou se serão responsabilizados com relação à prática de qualquer conduta inapropriada associada a tais investigações e procedimentos ou a qualquer outra questão relacionada a leis e ou regulamentos aplicáveis de combate à corrupção.

Caso o Sr. Côrtes seja responsabilizado por qualquer conduta inapropriada ou qualquer ex- ou atual acionista ou outra parte relacionada ou associada à Devedora seja formalmente investigado e responsabilizado por qualquer conduta inapropriada com relação a qualquer das questões acima, ou caso haja qualquer outro desenvolvimento relacionado a tais alegações ou investigações ou procedimentos similares, a reputação da Devedora pode ser prejudicada, o que pode afetar adversa e materialmente seus negócios, resultados operacionais e situação financeira. Eventuais prejuízos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.



#### **4.29. A Devedora pode não ser capaz de atender as cotas para contratação de deficientes e/ou aprendizes**

A Devedora está sujeita a leis e regulamentos federais, estaduais e municipais de diversos órgãos governamentais que determinam o atendimento de cotas para contratação de deficientes e/ou aprendizes. Falhas em atender integralmente tais cotas podem resultar em sanções e outras consequências, que podem afetar adversamente a imagem, os negócios e os resultados financeiros e operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **4.30. Os interesses dos acionistas controladores da Devedora podem divergir ou ser conflitantes com os interesses dos demais acionistas da Devedora**

Os acionistas controladores da Devedora, signatários de um acordo de acionistas arquivado na sede da Devedora, têm poderes para, entre outras matérias, eleger a maioria dos membros do conselho de administração da Devedora e, sujeito a determinadas exceções, determinar o resultado final das matérias cuja deliberação seja de competência da assembleia geral de acionistas, incluindo operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, aquisições e alienações de ativos e o montante e a ocasião para distribuição de dividendos ou remunerações de capital similares, ressalvadas as exigências de distribuição de dividendo mínimo obrigatório, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas controladores da Devedora poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas da Devedora e dos credores da Devedora, incluindo os titulares dos CRI.

Adicionalmente, quaisquer dos acionistas controladores da Devedora poderão optar por vender parcela significativa ou a totalidade de suas respectivas participações para terceiros. Caso não haja um acionista controlador titular da maioria absoluta do capital votante da Devedora, os acionistas da Devedora poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderão ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na administração da Devedora, em sua política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais da Devedora, prejudicando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

Caso surja um grupo de acionistas agindo em conjunto ou vinculados por acordo de voto e este grupo passe a deter o poder decisório da Devedora, esta pode sofrer mudanças repentinas e inesperadas de suas políticas corporativas e estratégias, inclusive através de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, é possível que a Devedora fique mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e aos conflitos daí decorrentes.

#### **4.31. Eventual processo de insolvência da Devedora ou de qualquer das sociedades nas quais detém participação pode ser conduzido em bases consolidadas**

Eventual processo de insolvência da Devedora e/ou de qualquer das sociedades nas quais detém participação pode, em determinadas situações, ser conduzido como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso ocorra, os credores da Devedora, incluindo os titulares dos CRI, poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores das sociedades nas quais detém participação.

#### **4.32. Atrasos ou interrupções no fornecimento de insumos, materiais, medicamentos e equipamentos, ou sua escassez, podem afetar os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora**

Diversos insumos, materiais, medicamentos e equipamentos médicos utilizados pela Devedora em suas atividades, por sua complexidade e sofisticação, são produzidos, fabricados e distribuídos por um número limitado de fornecedores. Atrasos ou interrupções do fornecimento de tais insumos, materiais, medicamentos e equipamentos podem afetar as operações da Devedora. Além disso, um aumento significativo da demanda por determinados insumos, materiais, medicamentos e/ou equipamentos, como o que decorreu da pandemia do COVID-19, pode resultar em escassez de tais insumos, materiais, medicamentos e/ou equipamentos e/ou em aumentos significativos de seus respectivos preços, aumentando, conseqüentemente, os custos com materiais e medicamentos da Devedora. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.



#### **4.33. A Devedora pode ser adversamente afetada em caso de atrasos nas alfândegas**

Diversos insumos, medicamentos e equipamentos que a Devedora utiliza em suas operações são produzidos ou fabricados no exterior e importados por fornecedores que os revendem no mercado brasileiro. Greves nos locais de entrada, como portos e aeroportos, atrasos nas alfândegas ou inspeções da Receita Federal do Brasil ou da Polícia Federal podem afetar a disponibilidade de tais insumos e medicamentos, o que pode ter um efeito material adverso nas operações da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **4.34. As receitas e os resultados operacionais da Devedora são afetados, de forma significativa, pelos pagamentos recebidos de operadoras de planos privados de assistência à saúde. Caso a Devedora não seja capaz de manter e negociar contratos em termos favoráveis com as operadoras de planos privados de assistência à saúde, suas receitas podem diminuir**

Uma parcela significativa da receita da Devedora advém dos contratos que mantém com operadoras de planos privados de assistência à saúde, particularmente grandes seguradoras de saúde, incluindo Bradesco Saúde S.A., Sul América S.A. e Unimed Central Nacional Ltda., e operadoras de planos de saúde de autogestão, como a do Banco do Brasil S.A. (Caixa de Assistência dos Funcionários do Banco do Brasil – CASSI) e de Petróleo Brasileiro S.A. – PETROBRAS (AMS – Assistência Multidisciplinar de Saúde).

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter todos os contratos que mantém com operadoras de planos privados de assistência à saúde, mantê-los em termos que lhe sejam economicamente favoráveis e viáveis ou que será bem-sucedida em credenciar estabelecimentos de saúde adicionais. A perda de contratos relevantes ou sua não renovação em termos favoráveis, a redução dos valores a serem reembolsados pelas operadoras de planos privados de assistência à saúde ou o insucesso em credenciar estabelecimentos de saúde adicionais pode afetar adversa e materialmente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora e prejudicar a sua capacidade de honrar suas obrigações financeiras.

A capacidade da Devedora de negociar contratos que lhe são favoráveis com operadoras de planos privados de assistência à saúde afeta de forma significativa as receitas e os resultados operacionais de seus hospitais e demais unidades de atendimento. Os contratos com operadoras de planos privados de assistência à saúde têm prazo de duração indeterminado e, normalmente, podem ser terminados pela Devedora sem qualquer penalidade mediante aviso prévio, cujos prazos, em geral, variam de trinta a noventa dias. Por lei, as operadoras de planos privados de assistência à saúde devem submeter à ANS pedido para cancelamento de qualquer contrato, cuja aprovação depende da apresentação de uma prestadora de serviços substituta por tal operadora de planos privados de assistência à saúde. Não obstante tais contratos vigorarem por prazo indeterminado, os preços pelos serviços prestados são, em geral, renegociados anualmente, com as operadoras de planos privados de assistência à saúde agressivamente buscando menores tabelas e maior controle de custos.

Adicionalmente, a ANS é responsável por monitorar o percentual máximo de aumento de preços dos planos de saúde individuais e familiares que as operadoras de planos privados de assistência à saúde podem anualmente aplicar aos beneficiários. A Devedora não pode garantir que a ANS não irá impor no futuro controles de preços adicionais ou mais restritivos aos planos de saúde privados, o que pode levar as operadoras de planos privados de assistência à saúde a intensificarem suas exigências para que a Devedora aceite menores tabelas.

Os contratos que a Devedora mantém com operadoras de planos privados de assistência à saúde também podem ser impactados por diversos fatores, incluindo saúde financeira e parcerias, alianças estratégicas e operações societárias envolvendo os contratantes. Operadoras de planos privados de assistência à saúde estão sujeitas a insolvência, falência e liquidação, além de poderem se envolver em reorganizações societárias, fusões, aquisições, com outras operadoras de planos privados de assistência à saúde. Esses procedimentos e operações podem resultar em término ou consolidação de operações de operadoras de planos privados de assistência à saúde, o que pode reduzir a potencial base de pacientes da Devedora ou limitar sua capacidade de negociar termos que sejam mais favoráveis.

Além disso, o mercado de atuação das operadoras de planos de assistência à saúde é altamente regulado, com diversos dos atuais participantes tendo adquirido relevante experiência e desenvolvido robustas estruturas, dificultando a entrada de novos concorrentes, limitando o desenvolvimento de um ambiente mais competitivo e, conseqüentemente, restringindo a capacidade da Devedora de negociar condições comerciais que sejam mais benéficas. Eventuais prejuízos que tenham que ser arcados pela Devedora poderão prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.



#### **4.35. A tendência do setor para adoção de modelos de pagamento alternativos pode impactar negativamente as receitas da Devedora**

No passado, a maioria dos negócios da Devedora era conduzida seguindo o modelo puro de pagamento por serviço, no qual os preços e as tabelas eram estabelecidos de acordo com os contratos firmados com as operadoras de planos privados de assistência à saúde e baseados em listas de preços de referência para materiais e medicamentos hospitalares atualizadas periodicamente pelos respectivos fornecedores.

Apesar de esse modelo de pagamento ainda prevalecer, há uma tendência de mercado para adoção de modelos de pagamento alternativos. Recentemente, a Devedora celebrou com determinadas operadoras de planos privados de assistência à saúde contratos estabelecendo outros modelos de pagamento, como preços de referência fixos para determinados procedimentos cirúrgicos e taxas diárias para admissões e internações em hospitais para determinadas doenças e procedimentos médicos, com o fim de (i) melhorar a transparência do processo de cobrança; e (ii) aumentar a previsibilidade de fluxos de caixa futuros.

A Devedora não tem como prever como tal tendência afetará seus resultados operacionais. No entanto, a redução da utilização do modelo puro de pagamento por serviço, o aumento da utilização de modelos de pagamento alternativos e a introdução de novos produtos de seguro saúde podem afetar material e adversamente as receitas e margens da Devedora e, conseqüentemente, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Eventuais efeitos materiais adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **4.36. Os pagamentos pelos serviços prestados por meio de planos de saúde privados estão sujeitos a um complexo processo de revisão pelas operadoras de planos privados de assistência à saúde, o que pode resultar em atrasos significativos dos pagamentos à Devedora e afetar adversamente seus fluxos de caixa**

Os pagamentos devidos por operadoras de planos privados de assistência à saúde estão sujeitos a um complexo e demorado processo de revisão. Normalmente, antes de a Devedora emitir uma fatura em decorrência de serviços prestados a um paciente beneficiário de plano de saúde de determinada operadora de planos privados de assistência à saúde, a Devedora deve apresentar, a tal operadora de planos privados de assistência à saúde, documentos e informações médicas detalhadas sobre os serviços prestados e os respectivos custos incorridos. A partir de então, tal operadora de planos privados de assistência à saúde conduz uma revisão criteriosa de tais documentos e informações, normalmente solicitando informações adicionais, conforme seja necessário para determinar os valores a serem reembolsados à Devedora pelos serviços de saúde prestados, nos termos do respectivo contrato celebrado entre a Devedora e tal operadora de planos privados de assistência à saúde. Esse processo pode consumir um tempo significativo e afetar adversamente os fluxos de caixa da Devedora.

De acordo com a legislação brasileira, a Devedora deve tratar pacientes em situação de emergência médica, independentemente de terem condições de honrar com os respectivos pagamentos. Operadoras de planos privados de assistência à saúde podem se negar a realizar os correspondentes pagamentos à Devedora ou o paciente pode não ser beneficiário de plano de saúde.

Com base nas políticas e procedimentos internos da Devedora e na legislação brasileira, a Devedora deve realizar exame de triagem médica em qualquer indivíduo que busque em seus hospitais tratamento médico emergencial, independentemente de tal indivíduo ser beneficiário de plano de saúde privado ou de ter condições de honrar com o correspondente pagamento. Nesse exame de triagem médica, a Devedora procura determinar se tal indivíduo se encontra em situação de emergência médica, sendo que, em caso positivo, a Devedora realiza exames médicos adicionais e presta tratamento necessário para estabilizar o estado médico do paciente, que ocorrem na unidade de atendimento acessada pelo paciente ou, de acordo com o nível de ocupação de tal unidade de atendimento, em outra unidade de atendimento mediante sua transferência, em conformidade com a legislação brasileira aplicável e o regulamento do hospital que prestará o respectivo tratamento. Em alguns casos, esses indivíduos não são beneficiários de planos de saúde. A realização de exames de triagem médica e a prestação de serviços médicos emergenciais a indivíduos que não são beneficiários de planos de saúde e que podem não ter condições de arcar com os correspondentes pagamentos podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, operadoras de planos privados de assistência à saúde podem se negar a reembolsar a Devedora pelos custos incorridos na prestação de serviços de saúde a pacientes beneficiários de seus planos de saúde, caso tais serviços não sejam reembolsáveis nos termos dos contratos que mantém com a Devedora. Na eventualidade de tais pagamentos serem negados pelas operadoras de planos privados de assistência à saúde após a Devedora ter prestado os respectivos tratamentos, os resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.



#### **4.37. A demanda pelos serviços oferecidos nos hospitais da Devedora pode ser impactada por fatores além do controle da Devedora, incluindo mudanças das tendências no setor médico brasileiro**

Admissões e tendências de saúde podem ser impactadas por fatores além do controle da Devedora. Como exemplo, variações sazonais com relação à gravidade da gripe e outras doenças graves, incluindo o COVID-19, fechamentos não planejados ou indisponibilidade de estabelecimentos da Devedora em razão de condições climáticas ou outros eventos imprevisíveis, incluindo greves (como a greve dos caminhoneiros ocorrida no Brasil em 2018), reduções nas tendências de oferta de serviços de alta complexidade, mudanças do cenário competitivo advindas de prestadores de serviços estrangeiros, rotatividade de médicos que indicam ou encaminham seus pacientes aos hospitais da Devedora ou mudanças na tecnologia médica podem impactar a demanda pelos serviços nos hospitais da Devedora.

Além disso, a demanda pelos serviços nos hospitais da Devedora pode ser afetada negativamente pelo aumento da concorrência de operadoras verticalizadas de planos de assistência à saúde, que têm se envolvido mais ativamente na operação de hospitais próprios, e pela crescente tendência de migração de indivíduos e sociedades de adotarem planos de saúde com cobertura inferior (downgrading), fatores esses que estão além do controle da Devedora e que têm cada vez mais prevalecido no mercado de saúde brasileiro.

O impacto desses e de outros fatores além do controle da Devedora pode ter um efeito adverso em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI

#### **4.38. Caso deixe de observar a extensiva legislação federal, estadual e municipal e exigências regulatórias atuais e futuras aplicáveis às suas operações, a Devedora pode ser adversamente afetada**

A Devedora e outras sociedades do setor de saúde estão sujeitas a uma ampla legislação e regulamentação federal, estadual e municipal de diversos órgãos governamentais, incluindo com relação a protocolos e padrões de segurança impostos pelo Ministério da Saúde, Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, corpos de bombeiros, órgãos ambientais e diversas Secretarias Estaduais e Municipais de Saúde e Vigilância Sanitária com jurisdição sobre os hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora. A Devedora também está sujeita a leis e regulamentos que tratam de diferentes questões, incluindo (i) proteção ambiental, bem-estar e segurança do trabalho; (ii) coleta, manuseio, transporte e descarte de substâncias e resíduos perigosos decorrentes de seus serviços de saúde, como amostras de exames médicos (incluindo de sangue), e outros resíduos contaminantes e materiais radioativos; (iii) cotas para contratação de, por exemplo, aprendizes e deficientes; (iv) controles de segurança do trabalho e roupas e equipamentos de proteção necessários para minimizar a exposição e a transmissão de doenças infecciosas; e (v) obtenção de licenças de funcionamento. A Devedora não pode garantir que as competentes autoridades, agências regulatórias ou tribunais terão o entendimento de que a Devedora cumpre integralmente com as exigências de tais leis e regulamentos, tampouco que será capaz de se adequar e cumprir, em tempo hábil, com novas leis e regulamentos. Adicionalmente, as atividades da Devedora podem estar sujeitas a regulamentos estaduais ou municipais específicos, como legislação e regulamentação sanitárias, leis de zoneamento, proteção ambiental, descarte de materiais e resíduos controlados e restrições à publicidade e propaganda, além de regulamentos relacionados à comercialização de produtos farmacêuticos. A Devedora não pode garantir que as licenças, autorizações, cadastros, registros, outorgas e alvarás de funcionamento necessários ao desenvolvimento de suas atividades foram ou serão obtidos com relação a cada estabelecimento em que mantém operações ou que serão regularmente mantidos em vigor ou tempestivamente renovados perante as autoridades públicas competentes.

Atraso para o cumprimento ou o não cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis às suas atividades pode resultar, dentre outros, em sanções administrativas, civis ou penais à Devedora, causando efeitos adversos, como (i) advertências; (ii) medidas cautelares; (iii) perda de licenças governamentais necessárias para a condução de seus negócios; (iv) fechamento de hospitais e outros serviços; (v) perda de autorizações para participar ou ser excluída de programas de recuperação fiscal; (vi) medidas corretivas a práticas infrativas; e (vii) multas pecuniárias significativas. Essas sanções podem impactar adversamente a reputação e os negócios da Devedora e, conseqüentemente, sua situação financeira e resultados operacionais. A perda de qualquer licença de funcionamento ou licença ambiental para qualquer dos hospitais, clínicas ou laboratórios da Devedora ou para a condução de determinadas atividades comerciais, com possíveis interrupções das operações de seus hospitais, clínicas e laboratórios, ou a imposição de multas ou sanções significativas pode afetar adversamente a Devedora. Além disso, alterações em tais leis e regulamentos podem restringir as operações da Devedora, limitar sua expansão e obrigá-la a alterar seus sistemas ou realizar mudanças operacionais cuja implementação pode ser dificultosa e/ou onerosa e afetar adversamente seus negócios e operações.



A edição de leis e regulamentos, como a LGPD, pode exigir que as sociedades do setor de saúde dispendam recursos adicionais para se adequarem às suas disposições ou terem menos liberdade de atuação. Qualquer ato governamental nesse sentido pode afetar adversamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora. Além disso, há matérias que, se aprovadas pelo governo brasileiro, podem impor novos ônus sobre os negócios e aumentar os custos da Devedora, o que pode afetar adversamente seus resultados.

Na data deste Prospecto, estão em tramitação no Congresso Nacional projetos de lei para alterar a Lei n.º 9.656, de 3 de junho de 1998, que regula os planos de saúde privados. A Devedora não pode prever como as discussões com relação a tais projetos de lei evoluirão, o texto definitivo da respectiva lei, se e quando será aprovada, e como afetará seus negócios. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que novas leis, regulamentos ou políticas governamentais não serão implementadas no futuro, impondo padrões e alterações mais rigorosas, o que pode resultar em um efeito material adversos em seus negócios. Eventuais efeitos materiais adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### ***4.39. A Devedora pode enfrentar maior concorrência de participantes do mercado internacional***

No início de 2015, o arcabouço regulatório aplicável ao setor hospitalar e de saúde brasileiro foi alterado, de forma que participantes de mercado e investidores financeiros estrangeiros passaram a poder participar ativamente no mercado brasileiro. Caso novos concorrentes ingressem no negócio de saúde brasileiro, os riscos relacionados que a Devedora atualmente enfrenta podem se intensificar. Participantes do mercado internacional que ingressarem no mercado brasileiro podem estar mais capitalizados, ter acesso a financiamentos mais baratos, ser capazes de obter condições mais benéficas de seus fornecedores, incluindo fornecedores de tecnologia e equipamentos médicos, ou ter acesso a tecnologia avançada e equipamentos não disponíveis no mercado brasileiro, o que pode resultar em um efeito adverso nos resultados operacionais e financeiros da Devedora, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI. Para mais informações, veja neste item o fator de risco “Os hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora enfrentam a concorrência por pacientes de outros hospitais e prestadores de serviços de saúde, incluindo como resultado do aumento da consolidação no setor de serviços de saúde”.

#### ***4.40. A escassez de recursos naturais pode afetar as operações da Devedora***

A escassez de recursos como água e energia, incluindo em decorrência de alterações climáticas associadas ao aquecimento global e da atuação do homem sobre o meio ambiente, pode impactar as operações da Devedora, que dependem amplamente de tais recursos, particularmente de água. A imprevisibilidade dos regimes de chuvas e a sazonalidade do clima e das temperaturas nas diferentes estações do ano impactam as estimativas de consumo de tais recursos. Adicionalmente, assim como ocorre para o mercado em geral, as cadeias produtivas das indústrias de energia e de recursos hídricos, incluindo as geradoras, distribuidoras e comercializadoras de energia e as distribuidoras de água, também estão sujeitas a esses e outros fatores, como, por exemplo, insolvência, falência e liquidação, o que pode aumentar a exposição da Devedora a riscos de contrapartes. Caso qualquer desses fatores ocorra, as operações dos hospitais da Devedora podem ser materialmente impactadas de forma negativa, prejudicando eventualmente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### ***4.41. O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais***

As atividades da Devedora estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Devedora deve obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades, bem como deve observar normas relacionadas a padrões para o descarte de efluentes, controle de odores, gestão de resíduos sólidos, parâmetros de emissões de ruídos, utilização de produtos químicos controlados, exigências relacionadas a áreas especialmente protegidas, uso de água e gerenciamento ambiental de áreas contaminadas.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental se torne mais rigorosa no Brasil, a Devedora poderá despendar gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, conseqüentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora. Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.



#### **4.42. Preocupações crescentes com as mudanças climáticas podem levar à exigência de medidas regulatórias adicionais, que podem resultar em um aumento de custos para cumprimento destas regulações**

Preocupações crescentes por parte dos governos com relação a mudanças climáticas podem resultar na imposição de regulamentações ambientais mais restritivas e conseqüentemente, na imposição de custos associados ao controle de emissões de Gases de Efeito Estufa (“GEE”). Devido à preocupação quanto ao risco das alterações climáticas, uma série de países, incluindo o Brasil, adotou ou está considerando adotar marcos regulatórios que, entre outras regras, visam a reduzir a emissão de GEE. Regulamentações sobre GEE poderão aumentar os custos da Devedora para estar em conformidade com a legislação ambiental. Tal situação poderá afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **4.43. A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores**

A responsabilidade civil por danos ambientais tem natureza objetiva e solidária. Isto significa que podem ser considerados responsáveis pela sua reparação todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da existência de dolo e/ou culpa. Sendo assim, a responsabilidade civil pode ser aplicada a todas as partes que estiverem envolvidas, ainda que indiretamente, na atividade que ocasionou o dano ambiental, de modo que qualquer das partes envolvidas pode ser obrigada a repará-lo.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para a Devedora, tais como, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos sólidos não atendam às exigências estabelecidas pela legislação ambiental aplicável, a Devedora poderá ser considerada solidariamente responsável pela reparação de eventuais danos ambientais por elas causados, podendo, assim, ser incluída no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente sofrer condenações judiciais ou arcar com penalidades, incluindo medidas para recuperação do dano ambiental ocorrido.

Caso a Devedora seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos seus fornecedores ou prestadores de serviços, seus resultados operacionais, financeiros e a sua imagem poderão ser adversamente afetados. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **4.44. O gerenciamento inadequado dos resíduos sólidos gerados e eventuais acidentes relacionados a descarte de resíduos podem afetar adversamente as atividades da Devedora, sua imagem e reputação, além de cominar em multas e indenizações significativas**

Os hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora geram resíduos potencialmente infectantes, radioativos e químicos, que necessitam de tratamento e descarte adequados. O descarte de materiais que possuam identificação e informações sigilosas dos pacientes e de eletroeletrônicos também demandam atenção especial. A Devedora pode sofrer multas e sanções na esfera administrativa, por conta do descumprimento da legislação ambiental relacionada ao descarte de resíduos. Além disso, o descarte não adequado desses resíduos pode resultar em conseqüências para a Devedora, seus administradores ou prepostos também na esfera penal, caso resulte em um eventual acidente que venha a causar contaminação do meio ambiente e afete o bem-estar da população, sem prejuízo da responsabilidade pela reparação do dano causado na esfera cível e do comprometimento de sua imagem e reputação.

O processo de descarte de resíduos está sujeito à fiscalização dos órgãos ambientais competentes. Caso deixe de observar os requisitos legais, a Devedora pode sofrer autuações e multas, potencialmente impactando a sua obtenção das autorizações necessárias à condução de suas atividades.

A Devedora está sujeita ao gerenciamento de seus resíduos sólidos, nos termos da Lei Federal n.º 12.305 de 2 de agosto de 2010 (“Política Nacional de Resíduos Sólidos”), a qual tem por objetivo reunir o conjunto de princípios, instrumentos, diretrizes, metas e ações para viabilizar a gestão integrada e o gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos.

Tendo em vista que os resíduos sólidos gerados poderão, em função de sua natureza, gerar impactos à atmosfera, solo, água subterrânea e ecossistema, durante todo seu ciclo de vida, seja nas dependências do local do empreendimento, seja, principalmente, no local de sua destinação final, a Devedora é responsável pela segregação, armazenamento, transporte e destinação final de resíduos ou disposição final de rejeitos de forma ambientalmente adequada, podendo também ser obrigada a reparar qualquer sorte de danos ambientais decorrentes da gestão inadequada de tais resíduos.

Ademais, a contratação de terceiros para serviços de coleta, armazenamento, transporte, tratamento ou destinação final de resíduos sólidos, ou de disposição final de rejeitos, não isenta a Devedora da



responsabilidade por danos que vierem a ser provocados pelo gerenciamento inadequado dos resíduos ou rejeitos.

Penalidades podem ser aplicadas se a Devedora deixar de cumprir as condições exigidas pela legislação ambiental em relação ao gerenciamento adequado de resíduos sólidos, o que pode afetar adversamente as suas operações, resultados financeiros, imagem e reputação. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **4.45. A Devedora pode apresentar menores receitas em caso de desaceleração de mercado**

O volume de pacientes, as receitas e os resultados financeiros da Devedora dependem, de maneira significativa, da quantidade de pacientes beneficiários de planos de saúde privados, que, por sua vez, depende, em larga escala, das taxas de emprego nos mercados em que a Devedora atua. O agravamento das condições econômicas pode resultar em maiores taxas de desemprego, o que pode reduzir a quantidade de beneficiários de planos de saúde privados, em razão de a maioria dos planos de saúde privados serem oferecidos por empregadores aos seus empregados. Como resultado, os estabelecimentos da Devedora podem experimentar uma redução no volume de pacientes em épocas de desaceleração ou estagnação econômica.

Praticamente toda a receita da Devedora advém exclusivamente de suas operações no Brasil, que recentemente apresentou fracas condições macroeconômicas e que continua a enfrentar desafios (veja fator de risco “A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios da Devedora e os resultados de suas operações” abaixo). O agravamento das condições econômicas e das taxas de emprego no Brasil ou especificamente nas regiões em que os hospitais da Devedora estão localizados pode reduzir a quantidade de indivíduos que sejam beneficiários de planos de saúde privados, o que pode diminuir a quantidade de pacientes e as taxas de reembolso devidas à Devedora e, conseqüentemente, afetar adversa e materialmente seus negócios, resultados operacionais e situação financeira. Eventuais efeitos materiais adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **4.46. Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas, como o COVID-19, podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão adversa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Devedora**

Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ter um efeito adverso no mercado e economia global. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a OMS reconheceu como pandemia a primeira onda do COVID-19, doença causada por um novo coronavírus (SARS-Cov-2), que desencadeou severas medidas por autoridades governamentais ao redor do mundo com o objetivo de controlar sua disseminação, incluindo restrição ao fluxo de pessoas, com limitações a viagens, utilização de transportes públicos, quarentenas e lockdowns, fechamento prolongado de estabelecimentos comerciais, interrupções na cadeia de suprimentos e redução de consumo de uma maneira geral. No Brasil, alguns estados e cidades seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento de parques, shopping centers, restaurantes e outros estabelecimentos comerciais e espaços públicos.

Essas medidas aliadas às incertezas provocadas pela pandemia do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil. A cotação de diversos dos ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão da pandemia do COVID-19. Impactos semelhantes a esses podem voltar a ocorrer, provocando oscilação dos ativos negociados na B3.

Adicionalmente, qualquer mudança material na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações ordinárias de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de seus valores mobiliários, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e financiamento de suas operações, inclusive em termos aceitáveis, podendo prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliário e, conseqüentemente, afetar de forma negativa dos titulares dos CRI. Para mais informações sobre os impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios da Devedora, veja item 10.9 do Formulário de Referência da Devedora.



#### **4.47. O governo brasileiro exerceu e continua exercendo influência significativa na economia brasileira, o que pode afetar adversamente as atividades e o desempenho financeiro em geral da Devedora**

O Governo Federal brasileiro frequentemente exerce influência significativa na economia brasileira, alterando ocasionalmente políticas e normas de forma significativa. As medidas do Governo Federal brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas e normas incluíram frequentemente, entre outros, aumentos das taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preços, controles cambiais, desvalorizações cambiais, controles de capital e limitações a importações. A Devedora não tem controle e não pode prever as medidas e políticas que o Governo Federal brasileiro pode adotar no futuro. A Devedora, seus negócios, situação financeira, resultados operacionais e o valor de mercado das ações ordinárias de sua emissão podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas e normas brasileiras e por fatores econômicos gerais, incluindo:

- expansão ou contração da economia brasileira;
- taxas de juros e políticas monetárias;
- ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora;
- taxas de câmbio e variações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiro, de capitais e crédito brasileiros;
- controles de importações e exportações;
- controles cambiais e restrições a remessas ao exterior;
- alterações de leis e regulamentos de acordo com interesses políticos, sociais e econômicos;
- políticas fiscais e alterações na legislação tributária;
- instabilidade econômica, política e social;
- reduções de salários e níveis econômicos;
- aumentos das taxas de desemprego;
- greves e normas trabalhistas;
- greves em portos, alfândegas, aeroportos e autoridades fiscais;
- alterações de normas pertinentes ao setor de transporte;
- escassez ou racionamento de energia e água;
- instabilidade de preços; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no ou que afetem o Brasil.

Incertezas com relação à implementação pelo Governo Federal brasileiro de mudanças em políticas e normas que afetem esses ou outros fatores no futuro podem impactar o desempenho econômico, contribuir para incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários de emissores brasileiros. A Devedora não pode prever as medidas que o Governo Federal brasileiro tomará em resposta a pressões macroeconômicas ou outras. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente as atividades, situação financeira, resultados operacionais e a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **4.48. A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios da Devedora e resultados de suas operações**

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

Nos últimos anos, as incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, a “Operação Lava Jato”, têm impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas



propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, que ocorreu em outubro de 2018, resultou em significativa volatilidade nas taxas de câmbio, taxas de juros e preços de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Incertezas com relação a medidas que venham a ser adotadas no futuro pelo Governo Federal brasileiro podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco do Brasil e podem ter um efeito significativo e adverso nos negócios e resultados operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

O Governo Federal Brasileiro tem o poder de determinar políticas e orientar a condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas, incluindo a Devedora. A Devedora não pode prever as políticas que serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro, tampouco os respectivos impactos na economia brasileira e na Devedora.

Adicionalmente, impasses entre o Governo Federal brasileiro e o Congresso Nacional podem gerar incertezas com relação à implementação, pelo Governo Federal brasileiro, de mudanças nas políticas monetária, fiscal e previdenciária, incluindo a legislação aplicável, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro.

Incerteza quanto à implementação, pelo governo, de mudanças nas políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como na legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários, inclusive em relação às ações da Devedora.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI. A incerteza sobre se o Governo Federal brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.

#### **4.49. A instabilidade da taxa de câmbio pode afetar os negócios, situação financeira, resultados operacionais, perspectivas da Devedora**

A moeda brasileira tem sido historicamente volátil, sofrendo frequentes desvalorizações nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central do Brasil permite a livre flutuação da taxa de câmbio no Brasil, tendo o Real, no período, experimentado frequentes e significativas variações em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo desse período, o Governo Federal brasileiro implementou uma série de planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal), controles cambiais, mercados cambiais duplos e sistema de câmbio flutuante. Apesar de a desvalorização do Real, no longo prazo, estar geralmente associada ao índice de inflação no Brasil, a desvalorização do Real ocorrida em períodos menores resultou em variações significativas da taxa de câmbio entre o Real, o dólar norte-americano e outras moedas. A Devedora não pode prever se o Banco Central do Brasil ou o Governo Federal brasileiro continuará a permitir que o Real flutue livremente ou intervirá no mercado cambial, retornando ao sistema de banda cambial ou outro. O Real pode desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar norte-americano. Além disso, de acordo com a legislação brasileira, caso ocorra um desbalanceamento grave na balança de pagamentos brasileira ou haja razões substanciais que prevejam um desbalanceamento grave, podem ser impostas restrições temporárias com relação a remessas de recursos ao exterior. A Devedora não pode garantir que tais medidas serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro no futuro.

Ao término do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, a taxa de câmbio (venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil entre o Real e o dólar norte-americano foi de R\$5,4066 por US\$1,00, uma valorização de 3,2% do Real em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) em 31 de dezembro de 2021, a taxa de câmbio (venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil entre o Real e o dólar norte-americano foi de R\$5,5805 por US\$1,00, uma desvalorização de 6,9% do Real em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2020, que foi de R\$5,1967 por US\$1,00, uma desvalorização de 22,4% do Real em relação ao dólar norte-americano em



comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2019, que foi de R\$4,0307 por US\$1,00, uma desvalorização de 3,9% do Real em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2018, que foi de R\$3,8748 por US\$1,00, que, por sua vez, representou uma desvalorização de 14,6% do Real em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2017, que foi de R\$3,3080 por US\$1,00. Após o início da pandemia de COVID-19, o real desvalorizou abruptamente em relação ao Dólar, refletindo baixas taxas de juros, um cenário econômico em acentuada deterioração e crise política.

A desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias no Brasil e resultar em aumentos nas taxas de juros, o que pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira como um todo e, especificamente, os custos de empréstimos da Devedora. Tal fator pode afetar adversamente a Devedora, reduzindo o acesso a mercados financeiros internacionais e fomentando uma intervenção governamental, incluindo políticas governamentais recessivas. Adicionalmente, em caso de uma desaceleração econômica, a desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode resultar em uma redução do consumo, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia como um todo. Por outro lado, a valorização do Real em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras pode resultar em uma deterioração das contas correntes brasileiras em moeda estrangeira. De acordo com as circunstâncias, a desvalorização ou valorização do Real pode afetar material e adversamente o crescimento da economia brasileira e os negócios da Devedora.

A maior parte das receitas da Devedora é denominada em Reais. No entanto, determinadas drogas, materiais e equipamentos médicos utilizados nos hospitais da Devedora são importados, estando, portanto, os respectivos preços de compra sujeitos a flutuações da taxa de câmbio. Em razão do acima, não há garantias de que a Devedora será capaz de se proteger contra os efeitos de flutuações do Real em relação a moedas estrangeiras.

***4.50. A inflação e determinadas medidas do Governo Federal para combatê-la historicamente afetaram de forma adversa a economia brasileira. Altos níveis de inflação no futuro podem afetar adversamente a Devedora***

No passado, o Brasil experimentou taxas de inflação extremamente elevadas. A inflação e determinadas medidas do Governo Federal brasileiro buscando combatê-la impactaram material e negativamente a economia brasileira em geral. A inflação, as políticas adotadas para combatê-la e incertezas com relação a uma possível intervenção governamental no futuro contribuíram para um clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro.

De acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), os índices de inflação no Brasil foram de 10,1%, 4,5%, 4,3% e 3,7%, em 2021, 2020, 2019 e 2018, respectivamente. O Brasil pode experimentar altos níveis de inflação no futuro, o que pode levar o Governo Federal brasileiro, em resposta a pressões inflacionárias, a intervir na economia e introduzir políticas que podem afetar adversamente a economia brasileira, o mercado de capitais brasileiro e os negócios da Devedora. No passado, as intervenções do Governo Federal brasileiro incluíram a manutenção de uma política monetária restritiva, com altas taxas de juros que restringiram a disponibilidade de crédito e reduziram o crescimento econômico, resultando em volatilidade das taxas de juros. Como exemplo, a meta da taxa básica de juros no Brasil variou de 7,25%, em 2012, para 2,0%, em 2020, que por sua vez, alcançou a taxa de 9,25% em 2021, de acordo com o Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil (“COPOM”). Por outro lado, políticas e reduções da taxa de juros mais brandas pelo Governo Federal brasileiro e Banco Central do Brasil causaram e podem continuar causando aumentos na inflação e, conseqüentemente, aumento da volatilidade e necessidade de aumentos repentinos e materiais na taxa de juros, o que pode afetar negativamente os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.

Caso o Brasil experimente inflações ou deflações substanciais no futuro, a Devedora e sua capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras podem ser adversamente afetadas. Tais pressões também podem afetar a capacidade da Devedora de acessar mercados financeiros internacionais e resultar em políticas que podem afetar adversamente a economia brasileira e a Devedora. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de ajustar os preços que cobra de seus clientes com o fim de compensar os impactos da inflação em seus custos e despesas, resultando em aumento de seus custos e despesas e redução de sua margem operacional líquida.



Adicionalmente, o setor de saúde e os serviços hospitalares estão sujeitos à chamada “inflação médica”, que pode ser superior à inflação observada na economia brasileira, o que também pode afetar negativamente os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.

**4.51. Variações nas taxas de juros podem aumentar os custos de endividamento da Devedora e, conseqüentemente, ter um efeito adverso em seus resultados operacionais**

O Banco Central do Brasil estabelece a taxa básica de juros para o sistema bancário brasileiro, com base em diversos fatores, incluindo níveis de crescimento econômico e inflação, e utiliza alterações em tal taxa como um instrumento de política monetária. A Devedora está exposta ao risco associado a variações da taxa de juros, especialmente a Taxa DI, à qual parcela substancial do endividamento da Devedora está atrelada. Em 30 de setembro de 2022, considerando as operações de hedge, 85,0% da Dívida Bruta Ajustada da Devedora, correspondente a R\$24,4 bilhões, estava atrelada à Taxa DI. Em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, a Taxa DI foi de, respectivamente, 9,15%, 1,9% e 4,4%.

A Devedora pode incorrer em perdas em razão de variações nas taxas de juros que aumentem suas despesas financeiras relacionadas ao seu endividamento ou observar menores retornos decorrentes de seus investimentos. Uma parcela substancial do endividamento da Devedora está atrelada a taxas de juros flutuantes (Taxa DI e IPCA). Em 30 de setembro de 2022, considerando as operações de hedge, 90,4% da Dívida Bruta Ajustada da Devedora estava sujeita a taxas de juros flutuantes, especialmente a Taxa DI, com os 9,6% remanescentes sujeitas a taxas de juros fixas. Os riscos associados a essas obrigações também podem impactar adversamente os fluxos de caixa da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.

Aumentos significativos no consumo, inflação ou outras pressões macroeconômicas podem resultar em um aumento dessas taxas. Para mais informações sobre a exposição da Devedora ao risco de taxas de juros, veja item 4.2 do Formulário de Referência da Devedora.

**4.52. Mudanças nas políticas fiscais e legislação tributária podem afetar adversamente a Devedora**

O Governo Federal brasileiro tem frequentemente implementado e pode continuar implementando mudanças em suas políticas fiscais, incluindo alterações de alíquotas, taxas, encargos setoriais e, ocasionalmente, recolhimento de contribuições temporárias. Algumas dessas medidas podem resultar em aumentos de tributos que podem afetar negativamente os negócios da Devedora, como a redução de isenções de imposto sobre lucros e dividendos. Aumentos de tributos, inclusive resultantes de eventual reforma tributária, também podem impactar material e adversamente a rentabilidade do setor e os preços dos serviços da Devedora, restringir a capacidade da Devedora de realizar negócios em seus atuais e futuros mercados e impactar negativamente seus resultados financeiros, o que pode afetá-la adversamente, caso não seja capaz de repassar integralmente aos seus clientes por meio dos preços que cobra por seus serviços os custos adicionais associados a tais mudanças na política fiscal.

Além disso, a Devedora pode estar sujeita a fiscalizações da Receita Federal de tempos em tempos. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais podem ser questionadas pelas autoridades fiscais, gerando procedimentos e processos fiscais. A Devedora não pode garantir que os provisionamentos de seus procedimentos e processos serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional nem que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais da Devedora pode afetar adversamente os seus negócios, seus resultados operacionais e a sua condição financeira, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI. As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), pode afetar negativamente a Devedora.

Na data deste Prospecto, o Congresso Nacional considera uma ampla reforma tributária, e algumas das alterações propostas incluem mudanças substanciais do sistema tributário nacional, com a eliminação ou unificação de determinados tributos, como PIS, COFINS, ICMS e ISS, e a possibilidade de criação de novos tributos, incluindo tributos sobre operações financeiras. Há outros projetos de lei em tramitação no Congresso Nacional que buscam revogar isenções fiscais sobre lucros distribuídos e dividendos e alterar ou revogar leis relacionadas aos juros sobre capital próprio, conforme o caso. Aprovações dessas propostas legislativas relacionadas a questões tributárias podem impactar as obrigações tributárias da Devedora, que, por sua vez, podem ter um efeito material adverso em sua situação financeira e resultados operacionais e afetar sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.



**4.53. Ineficiências ou a incapacidade do governo brasileiro de implementar reformas críticas para aprimorar o sistema tributário e previdenciário brasileiro, a legislação trabalhista e outras áreas-chave para a vitalidade macroeconômica brasileira podem afetar adversamente a Devedora**

A rigidez legislativa, particularmente nos mercados de bens e trabalho, continua a impactar negativamente a competitividade e produtividade da economia brasileira e dificultar a alocação de recursos ao seu mais eficiente uso. Tributos distorcidos sobre o consumo, tributação sobre investimentos e ausência de flexibilidade no mercado de trabalho brasileiro são entraves para um crescimento contínuo e robusto da economia brasileira. Adicionalmente, o arcabouço legal e administrativo com base no qual indivíduos, empresas e governos interagem permanece onerado por restrições burocráticas. Além disso, o baixo nível de confiança nas autoridades públicas e no Estado de Direito continua a impor desafios adicionais. Não há garantias que o Governo Federal brasileiro implementará reformas adequadas, endereçando tais impedimentos, com o fim de um maior crescimento econômico, o que, como resultado, pode afetar a Devedora adversamente. Eventual efeito adverso sobre a Devedora poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

**4.54. Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo os Estados Unidos, países europeus, bem como outros países latino-americanos e de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos nesses países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros. Embora as condições econômicas na Europa e nos Estados Unidos possam diferir significativamente das condições econômicas do Brasil, as reações dos investidores a acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso sobre o preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros. Crises em outros países da América Latina e de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial dos Estados Unidos e países da União Europeia, podem reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora. Tal fator pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Devedora no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos pode afetar adversamente os negócios e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária.

Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Devedora, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora e o valor de mercado de suas ações, prejudicando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.

**4.55. Os resultados da Devedora poderão ser adversamente impactados por modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como nas normas internacionais de relatório financeiro**

As práticas contábeis adotadas no Brasil são emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) são emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”). O CPC e o IASB possuem calendários para aprovação de pronunciamentos contábeis e IFRS, o qual poderão sofrer alterações a qualquer momento e sobre os quais a Devedora não possui qualquer ingerência. Assim, a Devedora não consegue prever quais e quando serão aprovados novos pronunciamentos contábeis ou novas IFRS que possam de alguma forma impactar as futuras demonstrações financeiras



elaboradas pela Devedora. Portanto, existe o risco de que as futuras demonstrações financeiras sejam alteradas em razão de novos pronunciamentos contábeis previstos pelo CPC e normatizados pela CVM, bem como do IFRS emitidos pelo IASB, o que poderá afetar as futuras demonstrações financeiras elaboradas pela Devedora.

#### **4.56. A concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito**

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2020, divulgado pelo Banco Central do Brasil, em dezembro de 2020, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 72,7% dos depósitos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 57,0%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre taxas bancárias e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora.

#### **4.57. Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI**

A Devedora pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

O Brasil perdeu sua classificação de dívida soberana de grau de investimento pela Standard and Poor's, Moody's e Fitch – as três principais agências de rating dos Estados Unidos. A Standard and Poor's rebaixou a classificação de dívida soberana do Brasil de “BBB-” para “BB+” em setembro de 2015, que foi rebaixada para o “BB” em fevereiro de 2016, e manteve sua perspectiva negativa sobre a classificação, citando as dificuldades fiscais e a contração econômica do Brasil como sinais de piora da situação de crédito. Em janeiro de 2018, a Standard and Poor's rebaixou a classificação do Brasil de “BB” para “BB-”. Em dezembro de 2020, a Standard and Poor's reafirmou o rating do Brasil em “BB-”, com perspectiva estável, apontando a pandemia de COVID-19 como fator agravante do baixo crescimento econômico, da piora fiscal e do endividamento elevado. Em dezembro de 2015, a Moody's classificou a dívida soberana do Brasil como Baa3, que foi revista em fevereiro de 2016 para Ba2, com perspectiva negativa, citando a perspectiva de uma maior deterioração do endividamento brasileiro do Brasil em meio à recessão e ao ambiente político desafiador. Em 2020, a Moody's manteve a classificação do Brasil em “Ba2”, com perspectiva estável, em razão da deterioração das expectativas para a economia, para a política fiscal e do cenário político, conforme o agravamento da crise de saúde decorrente do COVID-19. A Fitch rebaixou a classificação de crédito soberano do Brasil para o “BB+”, com perspectivas negativas, em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário de rápido crescimento no Brasil e recessão pior do que a esperada, e baixou a classificação da dívida soberana do Brasil em maio de 2016 para o “BB”, com perspectiva negativa. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a classificação de crédito soberano do Brasil novamente para “BB-”, com base, entre outras razões, no déficit fiscal, aumento da dívida pública e incapacidade do Governo Federal brasileiro de implementar as reformas necessárias para melhorar as contas públicas. A Fitch também rebaixou a classificação de crédito soberano do Brasil para “BB-”, com perspectiva negativa, em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiros e os riscos de piora para ambas as dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19.

Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do Real em relação ao dólar norte-americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar com as políticas que vierem a ser adotadas pelo Governo Federal brasileiro.

Na data deste Prospecto, a classificação de crédito soberana do Brasil é avaliada abaixo do grau de investimento pela Standard and Poor's, Moody's e Fitch. Como resultado, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, pode resultar em novos rebaixamentos. Qualquer novo rebaixamento das classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando de forma negativa os titulares dos CRI.

## **5. Riscos do Regime Fiduciário**

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física



ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI.

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

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

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

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

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

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

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

### **6.4. Registro da CVM**

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22, e sua atuação depende do registro na categoria de companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia securitizadora, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

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

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A., que por sua vez é controlada pelo Grupo Orix, por meio de sua subsidiária Orix Brasil Investimentos e Participações Ltda., que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

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

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações,



caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

### **6.7. Risco relacionado a clientes da Emissora**

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 14.430/22, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

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

### **6.8. Inflação**

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

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. Podemos apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,83%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,56%, 5,09% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,52%, 3,67% e 10,54%, respectivamente. Nos anos seguintes, de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021, o índice variou 7,19%, -0,53%, 7,55%, 7,31%, 23,13% e 17,78%, respectivamente.

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

### **6.9. Política Monetária**

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

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

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

### **6.10. Ambiente Macroeconômico Internacional**

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



No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a economia brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da economia global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. O Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

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

#### **6.11. Regulamentação do mercado de CRIs**

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

#### **6.12. Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária**

Aproximadamente 20% (vinte por cento) da receita da Emissora provém da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRIs.

#### **6.13. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRI emitidas**

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

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.

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

Nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o artigo 26 da Lei 14.430/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. R\$18.242.000,00 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais), em 30 de setembro de 2022, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 26 da Lei 14.430.

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

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

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



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

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

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

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

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

### ***7.3. Efeitos dos mercados internacionais***

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

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

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



## SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

### Visão geral do setor de securitização imobiliária

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

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

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

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

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

### O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI

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

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

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

### Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

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

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



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

Em 02 de maio de 2022 entrou em vigor a Resolução CVM 60, a qual estabelece um regime próprio e específico para companhias securitizadoras de forma distinta ao regime existente para as companhias abertas. Dessa forma, a regulamentação passou a levar em conta as especificidades desse tipo de mercado, modernizando e tornando-o mais atrativo para os investidores. A norma também consolidou as Instruções CVM 414 e 600, que foram revogadas, conforme mencionado abaixo.

Adicionalmente, foi publicada em 4 de agosto de 2022 a Lei 14.430/22 que entrou em vigor na data de sua publicação e que criou o marco regulatório para operações de securitização de direitos creditórios e emissão de Certificado de Recebíveis. Referida regulamentação tem o potencial de expandir o mercado de securitização para outros setores, além do agronegócio e imobiliário, fomentando ainda mais o mercado de capitais brasileiro.

### **Companhias Securitizadoras**

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

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

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

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 60.

### **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

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

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

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

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

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284 e, em 23 de dezembro de 2021, a Resolução CVM 60 revogou a Instrução CVM 414, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539, a qual por sua vez foi revogada pela Resolução CVM 30.



## Regime Fiduciário

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

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

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

## Medida Provisória Nº 2.158-35/01

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

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

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM “RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS” NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 171 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## TRIBUTAÇÃO DOS CRI

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

### Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (“**IRPJ**”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“**RFB**”) 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social (“**PIS**”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”) às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015.

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/88, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/21, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, “a” da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“**RFB**”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.



Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

### **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

### **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

#### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



## SUMÁRIO DA EMISSORA

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

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

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

### Breve Histórico da Emissora

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Em 31 de dezembro de 2019, conforme Fato Relevante divulgado na mesma data, foi celebrado Protocolo e Justificação de Cisão Total da RB Capital Securitizadora S.A. com versão do seu patrimônio cindido para RB Capital S.A. e para Emissora (“**Protocolo**” e “**Operação**”, respectivamente). O Protocolo foi objeto de deliberação e aprovação pelas Assembleias Gerais de cada uma das Emissoras e da RB Capital S.A., na mesma data. A Operação foi realizada por ser da maior conveniência aos interesses das Companhias e da RB Capital S.A., tendo em vista que a RB Capital Securitizadora S.A. passou a integrar o mesmo grupo econômico da Emissora e da RB Capital S.A. desde 27 de dezembro de 2019. Com a efetivação da Operação, a RB Capital Securitizadora S.A. foi extinta e todas as suas atividades de securitização passaram a ser desenvolvidas unicamente pela Emissora, que passou a administrar todos os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela RB Capital Securitizadora S.A., todos sob regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514/97. Os demais ativos da RB Capital Securitizadora S.A. que não representavam as atividades fiduciárias de securitização foram incorporados pela RB Capital S.A., empresa holding do grupo econômico das companhias, o que possibilitou uma maior eficiência financeira, operacional e administrativa para as Companhias a partir da Operação.

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

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

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

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

No segmento de securitização imobiliária, a Emissora, possui um valor nominal de emissão que representa um valor nominal de emissão de R\$ 39.3 bilhões até 31 de dezembro de 2020. Em 2020, emitiu aproximadamente R\$ 2.2 bilhões em CRI, tendo realizado 32 operações, figurando como o terceiro maior grupo emissor em termos acumulados, conforme dados da Uqbar. No segmento de securitização do agronegócio, a Emissora emitiu aproximadamente R\$ 2.2 bilhões em CRA, tendo realizado 3 operações em 2020, figurando como o quarto maior grupo emissor em volume de emissão, conforme dados da Uqbar.

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

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



## Informações Cadastrais da Securitizadora

<b>Identificação da Emissora</b>	CNPJ/ME 02.773.542/0001-22
<b>Sede</b>	Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP
<b>Registro na CVM</b>	477
<b>Diretoria de Relações com Investidores</b>	Flavia Palacios Mendonca Bailune
<b>Empresa de Auditoria</b>	<b>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n. 105, cj 121, torre 4, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, o auditor responsável é o Sr. Alcides Neto, telefone: (11) 3886-5100, e-mail: financeiro.ata@br.gt.com.
<b>Jornais nos quais divulga informações</b>	Valor Econômico
<b>Síte na Internet</b>	www.opeacapital.com

## Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora, assim como os serviços fornecidos pela Emissora, vide item 7 do Formulário de Referência da Emissora. A Emissora possui, na presente data, 100% (cem por cento) da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

## Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

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

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

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção “Fatores de Risco”, item 7, na página 174 deste Prospecto.

## Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

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

## Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

## Administração da Emissora

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

## Conselho de Administração

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



## Diretoria

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

## Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

<b>Capital Social Total (Data-base 30 de setembro de 2022)</b>	O capital social está dividido em 7.927.248 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 17.311.097,28, dos quais R\$ 16.202.000,00 (dezesesseis milhões e duzentos e dois mil reais) estão totalmente integralizados.
<b>Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social</b>	Opea Capital S.A.: detém 7.927.248 (sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e oito) ações ordinárias, representativas de aproximadamente 100%.

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

## Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

O Patrimônio Líquido da Emissora é R\$18.242.000,00 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais), em 30 de setembro de 2022.

## Ofertas Públicas Realizadas

<b>Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 30 de setembro de 2022):</b>	610
<b>Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 30 de setembro de 2022):</b>	R\$ 58.100.000.000,00
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 30 de setembro de 2022):</b>	100%
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 30 de setembro de 2022):</b>	0%
<b>Patrimônio Líquido da Emissora</b>	R\$ 18.242.000,00 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais)

## Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

## Relacionamento com fornecedores e clientes

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

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



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

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

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

### **Negócios com partes relacionadas**

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

### **Patentes, Marcas e Licenças**

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

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

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

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

### **Concorrentes**

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

### **Audidores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 últimos exercícios sociais**

KPMG Auditores Independentes, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos nº 105, Torre A, 6º andar (parte) e 12º andar (parte), Vila São Francisco. Prestação de serviços de revisão das informações trimestrais, demonstrações anuais e demonstrações financeiras do Patrimônio Separado do ano de 2019, 2020 e 2021, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro serviço a Emissora.

### **Cinco principais fatores de risco da Emissora**

Os Fatores de Risco relativos à Emissora estão descritos na Seção “6 Riscos Relacionados à Emissora” na página 172 deste Prospecto, estando os cinco principais Fatores Risco replicados abaixo:

#### Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

#### Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 14.430/22, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.



### Regulamentação do mercado de CRIs

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

### Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

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

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.

### Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 25 da Lei 14.430/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$18.242.000,00 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais), em 30 de setembro de 2022, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 25 da Lei 14.430/22.



## INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

### Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Grupo Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%. Em 2021, ocorreu o evento de cisão entre Itaú Unibanco e XP e, em 30 de junho de 2022, a participação total do Grupo Itaú, incluindo Itaúsa e outras holdings de controladores do grupo, era de 25,01%.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 650 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$150 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca “XP Asset”, que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca “XP” ([www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” ([www.rico.com.vc](http://www.rico.com.vc)) e “Clear” ([www.clear.com.br](http://www.clear.com.br)).

Em 30 de junho de 2022, o Grupo XP contava com mais de 3,6 milhões de clientes ativos e mais de 11.300 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$846 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra. Em previdência, atingimos R\$54 bilhões em ativos sob custódia. Nossa carteira de crédito cresceu 90% desde o 2T21, chegando a R\$12,9 bilhões no final de junho deste ano.

### Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF, FIL, FI Agro, FIP), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de Renda Fixa e Híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário e de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, bem como na Distribuição em Securitização, Certificado de Créditos Imobiliários e Certificado de Créditos do Agronegócio. Na Distribuição de Renda Fixa e Híbridos, a XP ocupa o segundo lugar, com valor transacionado de, aproximadamente, R\$ 26,12 bilhões de acordo com a divulgação do Ranking ANBIMA de Junho de 2022.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2021, a XP atuou no follow-on da Light no valor de R\$2,7 bilhões; IPO do Patria no valor de US\$588 milhões; IPO da Vamos no valor de R\$1,2 bilhão; IPO da Mosaico no valor de R\$1,2 bilhão; follow-on da BrasilAgro no valor de R\$500,2 milhões; IPO da Jalles Machado no valor de R\$690,9 milhões; IPO da Bemobi no valor de R\$1,1 bilhão; IPO da Westwing no valor de R\$1,0 bilhão; follow-on da Locaweb no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Orizon no valor de R\$486,9 milhões; IPO da CSN Mineração no valor de R\$4,9 bilhões; follow-on da 3R Petroleum no valor de R\$822,8 milhões; IPO da Allied no valor de



R\$197,4 milhões; IPO da Blau no valor de R\$1,3 bilhão; follow-on da Hapvida no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Boa Safra no valor de R\$460,0 milhões; IPO da G2D no valor de R\$281,1 milhões; follow-on da Rede D'Or no valor de R\$4,9 bilhões; IPO da BR Partners no valor de R\$400,4 milhões; follow-on da Vibra Energia no valor de R\$11,4 bilhões; IPO da CBA no valor de R\$1,6 bilhão; IPO da Multilaser no valor de R\$1,9 bilhão; follow-on de Grupo Soma de Moda no valor de R\$883,4 milhões; IPO da Zenvia no valor de US\$150,0 milhões; IPO de Agrogalaxy no valor de R\$350,0 milhões; follow-on de Magazine Luiza no valor de R\$3,4 bilhões; IPO da Unifique no valor de R\$863,4 milhões; IPO da Brisantet no valor de R\$1,3 bilhão; IPO da Raizen no valor de R\$6,7 bilhões; IPO da Oncoclínicas no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Kora Saúde no valor de R\$874,9 milhões; IPO do Grupo Vittia no valor de R\$436,0 milhões; follow-on da Vamos no valor de R\$1,1 bilhão; follow-on da 3R Petroleum no valor de R\$2,4 bilhões; e follow-on da Petz no valor de R\$779,0 bilhões.

Em 2022, a XP atuou no follow-on da BR Partners no valor de R\$5,7 milhões; follow-on da Arezzo no valor de R\$833,8 milhões; follow-on da Equatorial no valor de R\$2,8 bilhões; follow-on da Eletrobras no valor de R\$33,7 bilhões; e no follow-on da PetroRecôncavo no valor de R\$1,0 bilhão.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

## Itaú BBA

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 411,7 bilhões, em junho de 2022<sup>1</sup>. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)<sup>2</sup>.

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney<sup>3</sup>. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance<sup>4</sup>. Em 2020 o Itaú BBA foi escolhido como *Best Equity Bank* na América Latina pela Global Finance<sup>5</sup> e melhor departamento jurídico interno pelo Leaders League<sup>6</sup>. Em 2019 o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de *cash management* na América Latina segundo a Euromoney<sup>7</sup> e *top 3* nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e fusões e aquisições por 11 anos consecutivos, segundo a ANBIMA<sup>8</sup>. Em 2018, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance<sup>9</sup> e líder nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e fusões e aquisições pelo terceiro ano consecutivo, segundo a Dealogic<sup>10</sup>. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance<sup>11</sup>. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance<sup>12</sup>. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The

1 Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/ff1ae935-d478-6f69-0660-1f2f526badd9?origin=2>

2 Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/1a5ad0d7-dac1-dade-5b0a-6a5b9e24cdf6?origin=2>

3 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

4 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

5 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

6 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

7 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

8 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

9 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

10 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

11 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

12 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>



Banker<sup>13</sup>, além de eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance<sup>14</sup> e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance<sup>15</sup>. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance<sup>16</sup>.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos<sup>17</sup>, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019, 2020 e em 2021, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em junho de 2022, o Itaú BBA também segue classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R\$ 22,5 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 32% de todo o volume distribuído<sup>18</sup>.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da Braskem (R\$ 1,0 bilhão), Equatorial (R\$ 1,35 bilhão e R\$ 300 milhões), Qualicorp (R\$ 2,2 bilhões), Energisa (500 milhões, R\$350 milhões e R\$ 1,0 bilhão), CPFL (R\$ 960 milhões, R\$ 334 milhões, R\$ 489 milhões e R\$ 493 milhões), C&A (R\$ 600 milhões), Hapvida (R\$ 2,0 bilhões), Usiminas (R\$ 700 milhões), Vitru Brasil (R\$ 1,95 bilhões), Votorantim Cimentos (R\$ 1,0 bilhão), BRK Ambiental (R\$ 1,6 bilhões), Fleury (R\$ 700 milhões), Cosan (1,5 bilhão), Transmissora Aliança (R\$ 1,25 bilhão e R\$ 800 milhões), Aegea (R\$ 2,8 bilhões, R\$ 3,4 bilhões e R\$ 4,4 bilhões), Neoenergia (R\$ 1,2 bilhão e R\$ 1,2 bilhão), Dasa (R\$ 2,0 bilhões e R\$ 2,0 bilhões), Raízen (R\$ 1,0 bilhão), Localiza (R\$ 1,5 bilhões e R\$ 2,5 bilhão), Credigrd (R\$ 1,3 bilhão), Claro (R\$ 4,3 bilhões), Arteris (R\$ 1,0 bilhão), Randon (R\$ 500 milhões), Inspirali (R\$ 2,0 bilhões), Rio Mais Aguas do Brasil (R\$ 2,0 bilhões), Hypera (R\$ 500 milhões e 1,0 bilhão), Eurofarma (R\$ 1,0 bilhão), Marfrig (R\$ 500 milhões), CCR Holding (3,4 bilhão), CCR Dutra (R\$ 1,0 bilhão), Sabesp (R\$ 1,1 bilhão e R\$ 1,2 bilhão), Armac (R\$ 1,0 bilhão), VLI (R\$ 1,0 bilhão), Unidas (R\$ 850 milhões), Companhia de Locação das Américas (R\$ 1,0 bilhão e R\$ 1,1 bilhão), Vibra Energia (R\$ 1,5 bilhão), Sul America (R\$ 1,5 bilhão), CCR Autoban (R\$ 1,4 bilhão), Copel G&T (R\$ 1,5 bilhão), Vamos (R\$ 2,0 bilhões), Autopista Litoral Sul (R\$ 2,0 bilhões), Rumo Malha Paulista (R\$ 1,3 bilhão), Holding do Araguaia (R\$ 1,4 bilhão), Magazine Luiza (R\$ 2,0 bilhões), entre outras<sup>19</sup>.

Em operações de notas promissórias e/ou comerciais recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de CART (R\$ 750 milhões), Energisa (R\$350 milhões), CPFL (R\$ 1,2 bilhão), NTS (R\$ 1,5 bilhão), DexCo (R\$ 300 milhões), Assai (R\$ 750 milhões e 2,5 bilhões), Ouroverde (R\$ 300 milhões), AES Brasil (R\$ 650 milhões), Novo Horizon (R\$ 500 milhões), CCR (R\$ 2,3 bilhões), MRS (R\$ 500 milhões), EDP (R\$ 350 milhões), Holding do Araguaia (R\$ 1,4 bilhão), CBD (R\$ 500 milhões), Havan (R\$ 500 milhões), Magazine Luiza (R\$ 1,5 bilhão), Unipar (R\$ 200 milhões), Rio Energy R\$ 355 milhões, Cromossomo Participações (R\$ 400 milhões), Movida (R\$ 400 milhões) Dasa (R\$ 500 milhões), Natura (R\$ 750 milhões), Ambev (R\$ 850 milhões), Ecorodovias (R\$ 1,2 bilhão), Patria (R\$ 1,0 bilhão), Rede D'Or (R\$ 800 milhões), Enel (R\$ 3,0 bilhões), Cemig (R\$ 1,7 bilhão e R\$ 1,4 bilhão), EDP (R\$ 300 milhões), Lojas Americanas (R\$ 190 milhões), Atacadão (R\$ 750 milhões), Prime (R\$ 260 milhões), Elektro (R\$ 350 milhões), entre outras<sup>20</sup>.

Destacam-se ainda as operações de FIDC Endered (R\$ 300 milhões), Yara (R\$ 300 milhões), Credz (R\$ 300 milhões), Banco Volkswagen (R\$ 1,0 bilhão), RED (R\$ 400 milhões), Banco Votorantim (R\$ 2,4 bilhões), Cloudwalk (R\$ 291 milhões e R\$ 950 milhões), Verdcard (R\$ 300 milhões), Movel Pay (R\$ 75 milhões e 180 milhões), Listo (R\$ 400 milhões), Pravalor (R\$ 130 milhões, R\$ 133 milhões, R\$ 500 milhões, R\$ 137 milhões, R\$ 86 milhões, R\$ 126 milhões e R\$ 315 milhões), Zoop (R\$ 200 milhões), Stone (R\$ 2,1 bilhões, R\$ 580 milhões, R\$1,6 bilhão, R\$700 milhões e R\$360 milhões), Braskem (R\$ 400 milhões e 588 milhões), Blu (R\$ 200 milhões), Eletrobras (R\$ 3,7 bilhões), Sabemi, (R\$ 539 milhões, e R\$ 254 milhões, R\$ 431 milhões, R\$ 318 milhões e R\$ 254 milhões), Geru (R\$ 240 milhões), Banco RCI (R\$ 456 milhões), Renner (R\$ 420 milhões), Light (R\$1,4 bilhão), entre outros<sup>21</sup>.

13 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

14 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

15 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

16 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

17 Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitalis/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitalis/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.htm)

18 Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitalis/mercado-domestico-renda-variavel.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitalis/mercado-domestico-renda-variavel.htm)

19 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#consultarOferta>

20 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#consultarOferta>

21 Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#consultarOferta>



Em operações de CRI, destaque incluem Matheus Supermercados (R\$ 800 milhões), Raia Drogasil (R\$ R\$ 550 milhões e 250 milhões) Direcional Engenharia (R\$ 300 milhões e R\$ 101 milhões), Rede D'Or (R\$ 1,2 bilhão e R\$ 1,5 bilhão), Havan (R\$ 500 milhões), Brookfield Properties (R\$ 1,3 bilhão), Log (R\$ 300 milhões), Assai (R\$ 200 milhões e R\$ 1,5 bilhão), São Carlos (R\$ 160 milhões e R\$ 150 milhões), MRV ( R\$ 700 milhões e R\$ 400 milhões), Leo Madeiras (R\$ 200 milhões), Blue Macaw (R\$ 1,2 bilhão) MRV (R\$ 240 milhões), JHSF (R\$ 260 milhões), Setin (R\$ 75 milhões), Northwest/Rede D'Or (R\$ 551 milhões), Cyrela (R\$601 milhões), São Carlos (R\$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), BR Malls (R\$225 e R\$403 milhões), e Ambev (R\$ 68 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Iguatemi (R\$ 280 milhões), HSI (R\$ 161 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Localiza (R\$ 370 milhões), entre outros<sup>22</sup>.

No mercado de CRA destaques recentes incluem Ultra (R\$1 bilhão), Dexco (R\$ 200 milhões e R\$ 400 milhões), Vamos (R\$ 600 milhões), Usina Cerradão R\$ 200 milhões), Mitre (R\$ 293 milhões), Nardini (R\$ 200 milhões), C. Vale (R\$ 200 milhões)Madero (R\$ 600 milhões), Bartira (R\$ 589 milhões), Marfrig (R\$ 1,5 bilhão e R\$ 1,2 bilhão), Usina Vale do Tijuco (R\$ 600 milhões), Braskem (R\$ 720 milhões), Açucareira Quatá (R\$ 400 milhões), Petrobras Distribuidora (R\$ 800 milhões) Tanac (R\$ 195 milhões), GDM (R\$ 221 milhões), Unidas (R\$ 200 milhões), Mantiqueira (R\$ 230 milhões), BRF (R\$ 1,0 bilhão), Minerva (R\$ 1,6 bilhão), M Dias Branco (R\$ 812 milhões), Usina Cocal (R\$ 480 milhões), SLC (R\$ 400 milhões), Vamos (R\$ 400 milhões), Raízen (R\$ 239 milhões), Klabin (R\$ 966 milhões), Zilor (R\$ 600 milhões), Fibria (R\$1,25 bilhão, R\$ 941 milhões), Suzano (R\$ 675 milhões), Klabin (R\$ 1 bilhão e R\$ 600 milhões), VLI Multimodal (R\$260 milhões), São Martinho (R\$ 506 milhões), entre outros<sup>23</sup>.

<sup>22</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

<sup>23</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>



## INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DA DEVEDORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ESTÁ DISPONÍVEL PARA ACESSO NO WEBSITE DA DEVEDORA E DA CVM.

### Breve Histórico da Devedora

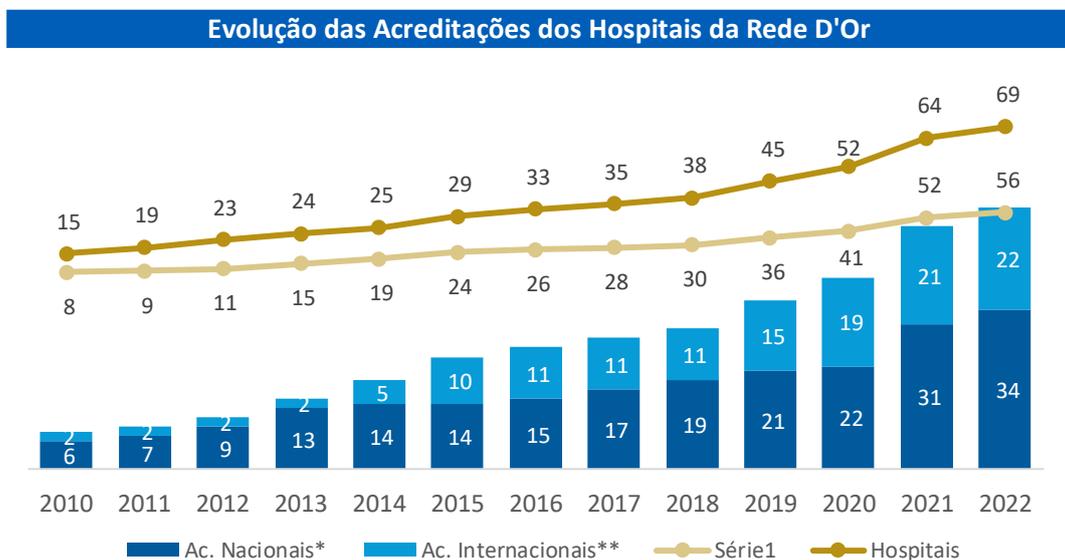
O grupo econômico da Devedora (“Grupo”) iniciou suas atividades em 1977, com o início das operações do Grupo Labs na cidade do Rio de Janeiro pelo médico Dr. Jorge Moll, junto com a médica Dra. Alice Moll. O foco era diagnóstico, com exames de ultrassonografia, ecocardiograma bidimensional e corpo médico direcionado exclusivamente aos exames.

O Grupo cresceu e implantou o conceito “todos os exames em um só local”, inaugurando, no início dos anos 1990, uma unidade de 6 andares para a realização de múltiplos exames, em Botafogo.

Entre 1993 e 1997 foram abertas novas unidades de grande porte em outros pontos da cidade do Rio de Janeiro, consolidando a rede de diagnósticos na cidade do Rio de Janeiro. Em 1998, foi inaugurado o primeiro hospital do Grupo, o Hospital Barra D’Or, com novos conceitos de arquitetura e hotelaria. Nos três anos seguintes, os Hospitais Copa D’Or (2000) e Quinta D’Or (2001) foram abertos.

Em 2006 foram adquiridas as unidades Hospital Oeste D’Or e 50,0% do capital da JMJB Diagnósticos e Serviços Hospitalares S.A. que detêm 100% do capital do Hospital Badim.

A partir de 2006, as unidades hospitalares do Grupo começaram um processo de acreditação hospitalar, em que as instituições de saúde se prontificam a atender padrões internacionais de segurança e de qualidade no cuidado com o paciente. Veja abaixo quadro descritivo sobre a evolução das creditações dos hospitais e demais estabelecimentos de saúde da Devedora:



Fonte: Rede D’Or São Luiz

Notas: (\*) Certificações nacionais consideram ONA Nível 1 a 3; (\*\*) Certificações Internacionais consideram JCI, Qmentum e NIAHO. Acreditações internacionais requerem pelo menos 6 meses de operação.

A expansão chega ao nordeste do país, com a aquisição dos hospitais Esperança e São Marcos, em Recife, e o Prontolinda, que se tornou Esperança Olinda, todos no estado de Pernambuco. Ao longo de sua história, a Devedora também foi pioneira em diversas iniciativas, como utilização da metodologia proprietária Smart Track (de modo a reduzir o tempo de espera máximo para 20 minutos aos pacientes com quadro clínico sem gravidade que são atendidos nas emergências da Devedora), que, ao estabelecer um fluxo de atendimento inteligente, confere agilidade e eficiência no atendimento de pacientes das emergências hospitalares, e a implantação de salas de cirurgias integradas a centros de diagnósticos, que permitem que cirurgiões tenham acesso aos exames de imagem de seus pacientes diretamente nas salas de cirurgias.



Em 2010 foi constituído o Instituto D'Or de Pesquisa e Ensino – IDOR, uma organização sem fins lucrativos voltada à pesquisa, educação e inovação em saúde, da qual a Devedora é a principal mantenedora. Há uma década, o IDOR se dedica à geração de conhecimento e à formação de médicos, outros profissionais de saúde e pesquisadores, com o fim de contribuir para o setor de saúde em benefício não apenas da Devedora e demais parceiros e apoiadores, mas da sociedade como um todo.

Entre 2008 e 2021, o Grupo inaugurou, adquiriu e expandiu unidades hospitalares e de atendimento em diversas localidades nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Pernambuco, Maranhão, Bahia, Sergipe, Paraná, Ceará, Alagoas, Minas Gerais, Paraíba, Mato Grosso do Sul e Distrito Federal, resultando na integração de negócios e gerando ganhos de escala significativos, com destaque para as seguintes expansões:

- (i) em 2008, o Hospital Bangu e o Hospital Real D'Or, ambos localizados no Rio de Janeiro (RJ);
- (ii) em 2010, o Hospital São Luiz - Unidade Itaim, Hospital São Luiz - Unidade Anália Franco e o Hospital São Luiz - Unidade Morumbi, todos localizados em São Paulo (SP), Hospital Assunção, localizado em São Bernardo do Campo (SP) e o Hospital e Maternidade Brasil, localizado em Santo André (SP);
- (iii) em 2011, o Hospital Norte D'Or e o Hospital Niterói D'Or, ambos localizados no Rio de Janeiro (RJ), e o Hospital Vivalle, localizado em São José dos Campos (SP);
- (iv) em 2012, o Hospital Santa Luzia e o Hospital do Coração do Brasil, ambos localizados em Brasília (DF), o Hospital São Luiz – Unidade Jabaquara e o Hospital da Criança, ambos localizados em São Paulo (SP);
- (v) em 2013, Hospital Caxias D'Or, localizado no Rio de Janeiro (RJ);
- (vi) em 2014, o Hospital IFOR, uma das unidades de referência especializada em ortopedia e traumatologia de São Bernardo do Campo (SP);
- (vii) em 2015, o Hospital Sino Brasileiro, Villa Lobos e Bartira, localizados respectivamente em Osasco, São Paulo e Santo André (SP), e o Hospital Santa Helena, localizado em Brasília (DF);
- (viii) em 2016, o Hospital Alpha-Med e Ribeirão Pires, localizados respectivamente em Carapicuíba e Ribeirão Pires (SP), e o Hospital Memorial São José, localizado em Recife (PE);
- (ix) em 2016, o Hospital Copa Star, localizado no Rio de Janeiro (RJ), desenvolvido especialmente com o conceito de atendimento 5 estrelas e alia os melhores serviços e profissionais à alta tecnologia;
- (x) em 2017, o Hospital São Caetano, localizado em São Caetano do Sul (SP) e a Clínica São Vicente, localizada no Rio de Janeiro (RJ);
- (xi) em 2018, o Hospital UDI, localizado em São Luís (MA), o Hospital São Rafael, localizado na Salvador (BA) e o Hospital Samer, localizado no Rio de Janeiro (RJ);
- (xii) em 2018, marcando o retorno ao mercado de diagnóstico e imagem, Laboratórios Richet com unidades localizadas na cidade do Rio de Janeiro (RJ);
- (xiii) em 2019, o Hospital São Lucas, localizados em Aracaju (SE), o Hospital Rio Mar, localizado no Rio de Janeiro (RJ) e o Hospital Aviccena, localizado em São Paulo (SP). A Devedora também inaugurou os hospitais Vila Nova Star, localizado em São Paulo (SP), Hospital DF Star, localizado em Brasília (DF) e a nova unidade do Hospital Niterói D'Or, além de assumir operação do Hospital Pró-Criança, localizado no Rio de Janeiro (RJ) e adquirir participação adicional do capital social do Hospital São Rafael, localizado em Salvador (BA);
- (xiv) Em 3 de junho de 2019, a Devedora adquiriu 47,7% do capital social do Cardio Pulmonar da Bahia, localizado em Salvador (BA) Em 18 de fevereiro de 2019, a operação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”);
- (xv) Em 18 de junho de 2019, a Devedora assinou contrato de compra e venda para aquisição da totalidade do capital social da Casa de Saúde Laranjeiras Ltda., da Unidade Neonatal da Lagoa Ltda. e da CSEUN – Companhia de Serviços Especiais Unificados Ltda., localizadas na cidade do Rio de Janeiro (RJ). Em 3 de janeiro de 2020, a operação foi aprovada pelo CADE e, em 10 de janeiro de 2020, a operação foi concluída;



- (xvi) Em 12 de novembro de 2019, a Devedora adquiriu 10,0% do capital social da Qualicorp Consultoria e Corretora de Seguros S.A., localizada na cidade de São Paulo (SP). Em 4 de novembro de 2019, a operação foi aprovada pelo CADE;
- (xvii) Em 25 de novembro de 2019, por meio da controlada integral Hospital Esperança S.A., a Devedora assinou contrato de compra de 75,0% das ações do Hospital São Carlos S.A., sociedade anônima que opera um hospital localizado na cidade de Fortaleza, CE. Em 6 de agosto de 2020, a operação foi aprovada pelo CADE, e a operação foi concluída;
- (xviii) Em 6 de dezembro de 2019, por meio das controladas Hospital Alpha-Med Ltda. e Advance Planos de Saúde Ltda., a Devedora assinou contrato de compra e venda de 100% das ações do Hospital Santa Cruz S.A., sociedade anônima que opera um hospital localizado na cidade de Curitiba, PR e 100% das ações da Paraná Clínicas – Planos de Saúde S.A. Em 30 de janeiro de 2020 a operação foi aprovada pelo CADE e em 5 de junho de 2020, a operação foi concluída, com a quitação integral do preço de compra. Na mesma data, a Devedora juntamente com sua controlada, Advance Planos de Saúde Ltda., celebraram contrato de compra e venda para alienação da Paraná Clínicas à Sul América Companhia de Seguro Saúde. Em 9 de setembro de 2020, após o cumprimento das condições precedentes à compra e venda, a operação foi concluída;
- (xix) Em 13 de fevereiro de 2020, a Devedora efetuou a aquisição de 51,0% da Reseda Corretora de Seguros Ltda., sociedade empresária limitada que presta serviços de corretagem de seguros localizada no Rio de Janeiro (RJ);
- (xx) Em 20 de fevereiro de 2020, por meio da controlada integral Hospital Esperança S.A., a Devedora assinou contrato de compra e venda de 80,0% das ações do Hospital Aliança S.A., sociedade anônima que opera um hospital localizado na cidade de Salvador (BA). Em 1º de julho de 2020, a operação foi aprovada pelo CADE, e a operação foi concluída;
- (xxi) Em abril de 2020, a Devedora inaugurou o Hospital Glória D'Or, localizado na cidade do Rio de Janeiro (RJ).
- (xxii) Em 28 de julho de 2020, por meio da controlada integral Clínica São Remo Ltda., a Devedora assinou contrato de compra e venda de 100,0% das ações da Salute Clínicas Médicas Especializadas Ltda., sociedade empresária com atendimento médico ambulatorial localizado no Distrito Federal.
- (xxiii) Em 07 de outubro de 2020, a Companhia adquiriu a totalidade do capital social da Ygeia Medical II Participações Ltda. (“**Ygeia Medical II**”), sociedade limitada que possui participação de 43,32% das ações de emissão da Radiopharmacus S.A. (“**RPH**”). Na mesma data, a Companhia incorporou a Ygeia Medical II, bem como conferiu sua participação de 35,20% das ações da GGSH Participações S.A. (“**GGSH**”) em integralização de aumento de capital na GSH CORP Participações S.A. (“**GSH CORP**”), de modo que a Companhia passou a ser titular de 50,01% das ações da GSH CORP, enquanto a GSH CORP tornou-se titular de 86,65% das ações de emissão da RPH e 70,40% das ações de emissão da GGSH;
- (xxiv) Em 16 de outubro de 2020, por meio da controlada integral da Companhia, Hospitais Integrados da Gávea S.A. – Clínica São Vicente, celebrou contrato de compra e venda de quotas para adquirir participação acionária representativa de 100% da Clínica São Lucas, localizado no município de Macaé (RJ);
- (xxv) Em 04 de novembro de 2020, por meio da controlada integral da Companhia, Hospital Esperança S.A., a Companhia adquiriu 51% das ações da Clivale Prosaúde Iguatemi Ltda., sociedade limitada com atendimento médico ambulatorial localizado na cidade de Salvador (BA);
- (xxvi) Em 9 de novembro de 2020, por meio da controlada integral da Companhia, Hospitais Integrados da Gávea S.A. – Clínica São Vicente, celebrou memorando de entendimentos vinculante e protocolou respectivo ato de concentração perante o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) para a aquisição de participação acionária representativa de 100% do Hospital Central de Guaianases, localizado na zona leste do município de São Paulo, Estado de São Paulo. Em 16 de março de 2021, após a aprovação do CADE, a operação foi concluída;



- (xxvii) Em 12 de novembro de 2020, por meio da controlada integral da Companhia, Hospitais Integrados da Gávea S.A. – Clínica São Vicente, celebrou contrato de compra e venda de quotas para adquirir participação acionária representativa de 100% do Hospital Balbino, localizado no município do Rio de Janeiro (RJ). Em 28 de maio de 2021, a operação foi concluída;
- (xxviii) Em 18 de novembro de 2020, por meio da controlada integral da Companhia, Hospitais Integrados da Gávea S.A. – Clínica São Vicente, celebrou contrato de compra e venda de quotas e outras avencas para adquirir participação acionária representativa de 100% do Hospital América, localizado no município de Mauá (SP). Em 2 de junho de 2021, após aprovação do CADE, a operação foi concluída;
- (xxix) Em 2 de dezembro de 2020, por meio da controlada integral da Companhia, Hospitais Integrados da Gávea S.A. – Clínica São Vicente, celebrou contrato de compra e venda de quotas e outras avencas para adquirir participação acionária representativa de 100% do Hospital de Clínicas Santo Afonso, localizado no município de Jacareí (SP). Em 22 de fevereiro de 2021, a operação foi concluída;
- (xxx) Em 18 de dezembro de 2020, por meio da controlada integral da Companhia, Hospital Esperança, a Companhia adquiriu a totalidade do capital social da HCP Participações, localizada em Salvador (BA), que detinha os 52,34% das ações da Córdio Pulmonar da Bahia S.A., de modo que a Companhia passou a ser titular de 100% das ações da Córdio Pulmonar;
- (xxxi) Em 5 de abril de 2021, por meio da controlada integral da Companhia, Clínica São Lucas Ltda, celebrou contrato de compra e venda de quotas e outras avencas para adquirir participação acionária representativa de 51% do Biocor Hospital de Doenças Cardiovasculares Ltda., localizado no município de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais. Em 30 de junho de 2021, após aprovação do CADE, a operação foi concluída;
- (xxxii) Em 09 de abril de 2021, por meio da controlada integral Diagno São Marcos Ltda., celebrou memorando de entendimentos vinculante, para adquirir participação acionária representativa de 51% do capital social do Hospital Nossa Senhora das Neves S.A. (“**HNSN**”), que por sua vez tem como subsidiárias o Clim Hospital Geral, Luppa Laboratórios, Unigastro e Neves Medicina Diagnóstico, bem como é detentor dos imóveis utilizados no Hospital Nossa Senhora da Neves, através da HNSN Empreendimentos Imobiliários. Em 30 de agosto de 2021, após aprovação do CADE, a operação foi concluída;
- (xxxiii) Em 1 de junho de 2021, por meio da controlada integral da Companhia, Hospitais Integrados da Gávea S.A. – Clínica São Vicente, celebrou contrato de compra e venda de quotas e outras avencas e concluiu a aquisição de participação acionária representativa de 100% do Serra Mayor Serviços Médicos S.A., localizado do município de São Paulo (SP);
- (xxxiv) Em 8 de julho de 2021, por meio da controlada integral da Companhia, Hospital de Clínica Antônio Afonso Ltda, celebrou contrato de compra e venda de quotas e outras avencas para adquirir participação acionária representativa de 51% do Proncor Unidade Intensiva Cardiorespiratória, localizado no município de Campo Grande, no estado do Mato Grosso do Sul. Em 4 de agosto de 2021, a operação foi concluída;
- (xxxv) Em 28 de julho de 2021, por meio da controlada integral da Companhia, Hospital Esperança S.A., celebrou contrato de compra e venda de ações referente a participação acionária representativa de 100% do Hospital Santa Emília, localizado no município de Feira de Santana, no estado da Bahia. Em 10 de agosto de 2021, a operação foi concluída;
- (xxxvi) Em 19 de agosto de 2021, a Companhia concluiu a aquisição de participação representativa de 20% do capital social da Sociedade Anônima Aliança (“**Hospital Aliança**”), tornando-se titular de 100% do Hospital Aliança;
- (xxxvii) Em 15 de setembro de 2021, por meio da controlada integral Hospitais Integrados da Gávea S.A – Clínica São Vicente, Advance Planos de Saúde e GNI39 Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrou memorando de entendimentos vinculante, para adquirir participação acionária representativa de 90,3% do capital social do Hospital Novo Atibaia S.A, da AMHA Saúde S.A e da HNA Empreendimentos e Participações S.A. Em 21 de dezembro de 2021, a operação foi concluída;
- (xxxviii) Em 5 de outubro de 2021, por meio da sua afiliada Hospital Esperança S.A., celebrou contrato de compra e venda de quotas referente à aquisição de participação representativa de 100% do capital social do Hospital Aeroporto, localizado no município de Lauro de Freitas, região metropolitana de Salvador, no estado da Bahia. Em 15 de março de 2022, a operação foi concluída;



- (xxxix) Em 27 de outubro de 2021, por meio da sua afiliada Hospitais Integrados da Gávea S.A. – Clínica São Vicente, celebrou contrato de compra e venda de quotas referente à aquisição de participação representativa de 100% do capital social do Hospital Santa Isabel, localizado na região central da cidade de São Paulo (SP). O Hospital Santa Isabel é um hospital geral exclusivamente particular (sem atendimento a pacientes do Sistema Único de Saúde - SUS). A aquisição não inclui o imóvel onde opera o hospital. Em 24 de fevereiro de 2022, a operação foi concluída;
- (xl) Em 3 de novembro de 2021, por meio da sua afiliada Hospital Esperança S.A., celebrou contrato de compra e venda de quotas referente à aquisição de participação representativa de 100% do capital social do Hospital Memorial Arthur Ramos localizado no município de Maceió, no estado do Alagoas. Em 27 de janeiro de 2022, a operação foi concluída;
- (xli) Em 5 de janeiro de 2022, por meio da sua afiliada Proncor Unidade Intensiva Cardiorespiratória S.A., celebrou contrato de compra e venda de quotas referente à aquisição de participação representativa de 100% do capital social do Hospital Santa Marina Ltda., localizado na cidade de Campo Grande, no estado do Mato Grosso do Sul; e
- (xlii) Em 23 de fevereiro de 2022, Rede D'Or São Luiz S.A. e Sul América S.A. acordaram os termos e condições de uma operação de combinação de negócios entre as duas Companhias, com a unificação de suas bases acionárias, por meio da incorporação da Sul América S.A pela Rede D'Or São Luiz S.A. Em 14 de abril de 2022, os acionistas das duas Companhias aprovaram, em suas respectivas Assembleias Gerais Extraordinárias, a operação de combinação de negócios. A implementação da referida operação está condicionada às aprovações dos órgãos reguladores competentes, assim como à verificação das demais condições previstas nos documentos aplicáveis.

Em 22 de dezembro de 2020, foi divulgado o anúncio de encerramento da oferta pública inicial (IPO) de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal da Devedora, a qual foi realizada no Brasil, com esforços de colocação no exterior, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código ANBIMA, atualmente em vigor, expedido pela ANBIMA. O IPO da Devedora contou com esforços de dispersão acionária nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3 (“**Regulamento do Novo Mercado**”).

Concomitantemente à realização do IPO, a Devedora aderiu ao segmento de listagem do Novo Mercado, segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e de divulgação de informações ao mercado mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações (“**Novo Mercado**”), passando as ações ordinárias de emissão da Devedora a ser negociadas sob o código “RDOR3”.

## Visão Geral

A Devedora opera a maior<sup>24</sup> rede independente de hospitais privados do Brasil, composta, em 30 de setembro de 2022, por 69 hospitais próprios e três hospitais sob administração além de mais de 40 projetos hospitalares em desenvolvimento, licenciamento ou construção, distribuídos nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Minas Gerais, Pernambuco, Brasília, Maranhão, Bahia, Sergipe, Paraná, Ceará, Mato Grosso do Sul e Paraíba. A Devedora também opera a maior rede integrada de tratamento oncológico do Brasil que, em 30 de setembro de 2022, era composta por 53 clínicas estrategicamente localizadas ao longo do território brasileiro. Além disso, a Devedora se dedica à operação de laboratórios de análises clínicas e de imagem, bem como unidades de diálise, contando, em 30 de setembro de 2022, com 12 laboratórios e 76 unidades de diálise (próprias e administradas), a maioria dos quais está integrado de forma eficiente aos hospitais da Companhia.

Ao longo de sua trajetória de mais de 20 anos, a Devedora se tornou referência no setor de saúde brasileiro, tendo inclusive recebido prêmios e sendo ranqueada por veículos de comunicação como “O Estado de S. Paulo”, “Exame”, “Valor Econômico” e “O Globo”, com uma forte cultura centrada na qualidade e inovação de serviços de saúde, em tecnologia médica de ponta e em extenso conhecimento científico e do negócio de saúde.

A Devedora busca constantemente qualificar seus estabelecimentos de saúde dentro dos mais rígidos padrões de excelência, razão pela qual, desde 2006, submete voluntariamente seus hospitais a processos de avaliação externa – as creditações hospitalares –, conduzidos por renomadas entidades independentes,

<sup>24</sup> De acordo com dados públicos divulgados pelo, DATASUS, o departamento de informática do Sistema Único de Saúde do Brasil.



brasileiras e internacionais, que atestam a qualidade, a segurança e o cuidado no atendimento ao paciente. Em 30 de setembro de 2022, 56 unidades, ou 81% dos hospitais da Devedora estavam acreditados, sendo 22 hospitais acreditados por organizações internacionais, como a Joint Commission International, a Accreditation Canada e a NIAHO; e 34 hospitais acreditados por organizações nacionais de excelência, como a Organização Nacional de Acreditação.

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2022, outros hospitais da Devedora, que, em razão de serem recém-inaugurados ou terem sido recém adquiridos pela Devedora, encontram-se em processo de obtenção de tal reconhecimento perante essas mesmas instituições. Além disso, (i) 2 clínicas de oncologia da Devedora possuem a certificação Quality Oncology Practice Initiative da American Society of Clinical Oncology – ASCO, um das quais tendo sido a primeira clínica na América do Sul e a sétima no mundo a receber tal certificação; e (ii) 7 foram certificadas pela Joint Commission International.

A Devedora mantém tradição em pioneirismo em tratamentos médicos, em utilização da mais avançada tecnologia disponível e em disseminação de conhecimento, reflexo da visão do Sr. Jorge Moll Filho – fundador e um dos acionistas controladores da Devedora –, que, desde o início de suas atividades empresariais, em 1977, já inovava no mercado de saúde, com exames de ecocardiografia bidimensional, médicos dedicados exclusivamente a exames de análises clínicas e de imagem, a realização de múltiplos exames em um único estabelecimento de saúde (“todos os exames em um só local”) e a realização de exames de radiologia totalmente digital. Ao longo de sua história, a Devedora foi pioneira em diversas iniciativas, como utilização da metodologia proprietária Smart Track, que, ao estabelecer um fluxo de atendimento inteligente, confere agilidade e eficiência no atendimento de pacientes das emergências hospitalares, e a implantação de salas de cirurgias integradas a centros de diagnósticos, que permitem que cirurgiões tenham acesso aos exames de imagem de seus pacientes diretamente nas salas de cirurgias.

Os estabelecimentos de saúde da Devedora estão permanentemente equipados com os mais modernos equipamentos médicos, resultado de sua constante busca por tecnologias de última geração para as mais diversas especialidades médicas que contribuam para tratamentos com maior qualidade, segurança, agilidade, eficiência e eficácia. Como exemplo, em 1998, a Devedora adquiriu, à época, um dos mais modernos equipamentos de angiografia do Brasil– o NeuroStar–, que, ao permitir o mapeamento vascular cerebral com altíssima precisão em procedimentos neurocirúrgicos complexos sem a necessidade da abertura da calota craniana, possibilitou a melhor localização de lesões e tumores e, consequentemente, cirurgias mais precisas e menos invasivas. Além disso, desde a última década, a Devedora conta com inúmeros tomógrafos que otimizam e permitem a realização de exames com menores doses de radiação e que geram imagens de qualquer parte do corpo humano em milésimos de segundos.

Adicionalmente, em 2015, a Devedora lançou o Programa de Cirurgia Robótica da Rede D'Or São Luiz, como parte de seus projetos de investimento em medicina de ponta em cirurgias de alta complexidade, com a aquisição inicial de dois robôs DaVinci, que permitem a realização de cirurgias minimamente invasivas em inúmeras especialidades médicas. Dentre os objetivos do Programa de Cirurgia Robótica da Rede D'Or São Luiz, está a disseminação do conhecimento em cirurgia robótica nas mais diversas especialidades reconhecidas pelas sociedades médicas. Na data deste Prospecto, a Devedora conta com o maior parque robótico do Brasil<sup>25</sup>, com 18 robôs DaVinci em 17 hospitais, além de mais de 500 médicos capacitados para estes procedimentos.

Esse modelo de negócio é suportado por um sistema de informação proprietário de inteligência empresarial (Business Intelligence) e análise empresarial (Business Analytics), que a Devedora acredita ser único e que lhe confere condições singulares para gerir seus negócios com excepcional precisão, agilidade, flexibilidade e previsibilidade. De forma quase imediata, tal sistema de informação reúne e trata, em uma única base, inúmeros dados decorrentes tanto das operações de todas as unidades de atendimento da Devedora (como taxas de ocupação, tempo médio de atendimento, consumo de estoque, taxas de internação, NPS, fluxo de pacientes, custos e despesas operacionais e resultados operacionais e financeiros), como das informações clínicas de uma ampla base de pacientes (como históricos de atendimento e tratamento e taxas de readmissão por paciente), e disponibiliza tal base de dados à alta administração da Devedora, em formatos web ou mobile, com diferentes funcionalidades que permitem a realização de múltiplas combinações de informações, incluindo dados combinados ou isolados por estabelecimento de saúde, operadora de planos privados de assistência à saúde, médico, paciente ou categoria de tratamento médico, e com relação a uma determinada data ou período.

<sup>25</sup> De acordo com dados públicos divulgados pela empresa H. Strattner.



A excelência desse sistema de informação também serve de ferramenta para que a Devedora possa melhor selecionar oportunidades de investimento dentro de sua estratégia de crescimento por meio de aquisições, na medida em que permite a avaliação e a mensuração de uma vasta quantidade de dados sobre as potenciais aquisições previamente à conclusão da respectiva operação, incluindo ganhos e perdas com sinergias, especialmente com materiais e medicamentos.

O sucesso da Devedora em oferecer tratamentos médicos de qualidade e inovadores e disseminar conhecimento científico em medicina também se deve ao estreito relacionamento que mantém com o Instituto D'Or de Pesquisa e Ensino – IDOR, uma organização sem fins lucrativos voltada à pesquisa, educação e inovação em saúde, da qual a Devedora é a principal mantenedora.

Há uma década, o IDOR se dedica à geração de conhecimento e à formação de médicos, outros profissionais de saúde e pesquisadores, com o fim de contribuir para o setor de saúde em benefício não apenas da Devedora e demais parceiros e apoiadores, mas da sociedade como um todo. A Devedora acredita que a excelência e consistência dos trabalhos desenvolvidos pelo IDOR permitiram que o IDOR se tornasse um centro de referência em pesquisa, ensino e inovação, acumulando indicadores que demonstram a importância de suas contribuições para a formação médica e a relevância de suas pesquisas no cenário internacional. Em 2021, o IDOR teve mais de 300 trabalhos publicados em periódicos científicos internacionais, sendo 110 artigos relacionados a Covid-19. Desde sua criação em 2010, o IDOR acumula mais de 30.000 citações, além de ter completado a formação mais de 500 médicos em 38 diferentes programas de residência médica e contar com mais de 100 pesquisadores envolvidos em pesquisas em diferentes áreas. Dentre os trabalhos que conferiram ao IDOR reconhecimento internacional estão a comprovação pioneira da relação causal entre a infecção pelo vírus Zika em gestantes e o desenvolvimento da microcefalia – que foi objeto de artigo publicado na revista Science, em 2016 –, e estudos de imagem e genética relacionados – que foram matéria de capa das revistas Radiology, em 2016, e da Nature, em 2017, ambos resultado da atuação integrada de diferentes equipes de pesquisa do IDOR e da estreita colaboração com instituições parceiras.

As pesquisas conduzidas pelo IDOR estão centradas nas áreas da neurociência, oncologia, medicina interna, medicina intensiva e pediatria. O IDOR mantém cooperação científica e parceria acadêmica com as principais instituições brasileiras de pesquisa, como a Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ e a Fundação Oswaldo Cruz – Fiocruz, além de parcerias com mais de 60 instituições internacionais de pesquisa, como a Universidade de Oxford, no Reino Unido, e a Universidade de Stanford, nos Estados Unidos. Adicionalmente às diversas iniciativas científicas regulares, para o enfrentamento da pandemia de COVID-19, o IDOR se mobilizou para desenvolver uma série de estudos coordenados por pesquisadores e médicos de diferentes especialidades – que incluem o entendimento do comportamento do vírus em laboratório, ensaios clínicos, como a testagem de drogas que possam neutralizá-lo ou reduzir seus efeitos, a testagem de terapia celular no controle da doença, o acompanhamento dos pacientes oncológicos e com problemas cardiológicos, as intervenções digitais visando à saúde mental e bem-estar e o monitoramento inteligente de dados epidemiológicos (incluindo testagem direcionada) –, que têm fornecido dados para auxiliar o direcionamento das políticas públicas em saúde por gestores municipais e estaduais. Além disso, o IDOR participa da fase III do estudo da vacina desenvolvida pela Universidade de Oxford, no Reino Unido, tendo sido selecionado para conduzir a testagem em 4.000 voluntários nas cidades do Rio de Janeiro e Salvador. Adicionalmente, com a criação da Faculdade IDOR de Ciências Médicas em 2017, o IDOR ampliou sua oferta de programas para formação de profissionais de saúde em diferentes níveis, o que a Devedora acredita contribuir para incrementar a projeção do IDOR no cenário nacional de saúde.

A Devedora oferece serviços de saúde a uma gama ampla de pacientes de diversas classes socioeconômicas, sendo a vasta maioria beneficiária de planos privados de assistência à saúde, principalmente em razão de representar um benefício normalmente oferecido por empregadores aos seus empregados. Como resultado, a maioria das relações comerciais da Devedora é mantida com operadoras de planos privados de assistência à saúde, principalmente seguradoras de saúde e operadoras de planos de saúde de autogestão, em vez de com os pacientes diretamente. A Devedora tem se beneficiado do aumento progressivo de sua base de pacientes e da cobertura pelos serviços que presta, que acredita serem resultado de (i) seu vasto conhecimento do negócio de saúde, sua reputação, sua escala e da qualidade e da localização estratégica de seus estabelecimentos de saúde; (ii) seu comprovado sucesso em desenvolver e preservar boas relações de longo prazo com a maioria das principais operadoras de planos privados de assistência à saúde do Brasil – incluindo as seguradoras de saúde Bradesco Saúde S.A. e Sul América S.A., e as operadoras de planos de saúde de autogestão do Banco do Brasil S.A. (Caixa de Assistência dos Funcionários do Banco do Brasil - CASSI) e Petróleo Brasileiro S.A. - PETROBRAS (AMS Assistência Multidisciplinar de Saúde); e (iii) seu abrangente e diversificado portfólio de serviços de saúde de alta qualidade e de sua capacidade de continuamente incrementá-lo com serviços de saúde adicionais, que, inclusive, têm permitido que a Devedora desenvolva, em conjunto com operadoras de planos privados de assistência à saúde no Brasil, soluções de saúde que melhor atendam às necessidades de seus respectivos clientes.

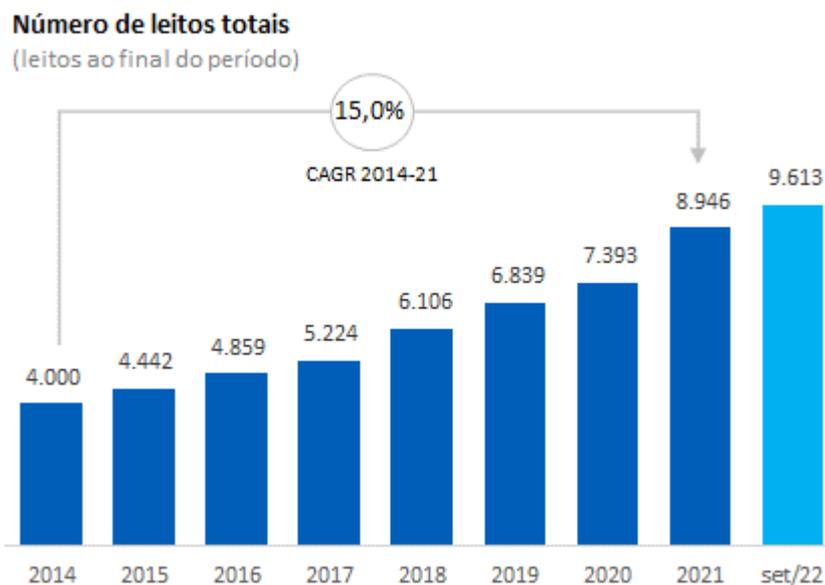


Adicionalmente, a Devedora preserva relação próxima com a comunidade médica. Na medida em que a maioria dos médicos que prestam serviços de saúde nos hospitais e clínicas da Devedora são profissionais independentes, o sucesso dos seus estabelecimentos de saúde depende, em larga escala, da quantidade e qualidade de médicos independentes que decidem utilizar os hospitais e clínicas da Devedora para prestar serviços de saúde aos seus pacientes. A Devedora acredita que sua comprovada reputação, escala, sistema de parceria que mantém com a comunidade médica e capacidade de colocar à disposição dos médicos pessoal de suporte adequado, equipamentos com tecnologia avançada e estabelecimentos de saúde que atendam às suas necessidades e as de seus respectivos pacientes têm contribuído para a duradoura e crescente relação de confiança e parceria que a Devedora mantém com alguns dos mais talentosos médicos independentes nas localidades em que opera, o que, conseqüentemente, têm incrementado o volume de serviços prestados em seus estabelecimentos de saúde e suas taxas de ocupação.

Em 30 de setembro de 2022, a Devedora contava com 11.046 leitos totais e 9.613 leitos operacionais, registrando um aumento dos leitos totais de 9,7% em comparação com os dados de 30 de setembro de 2021. Desde seu IPO, a Devedora anunciou aquisição de participações em 17 hospitais que totalizam 2.213 leitos.

A Devedora apresentou uma taxa de ocupação média de 79,5% no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e 79,3%, 71,1% e 77,2% nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, respectivamente. Como exemplo, a ANAHP (Associação Nacional de Hospitais Privados), entidade representativa dos principais hospitais privados de excelência do país contemplando 118 hospitais com R\$47,6 bilhões de faturamento em 2021, apresentou uma ocupação média de 75,3%, 67,6% e 77,0% nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, respectivamente.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do número de leitos operacionais da Companhia entre 2014 e 2021, apresentando taxa de crescimento anual composta (Compound Annual Growth Rate - "CAGR") de 15% ao ano no período.



A Devedora acredita estar melhor posicionada para aproveitar as oportunidades proporcionadas pelo mercado hospitalar brasileiro, um mercado altamente fragmentado e com enorme potencial de crescimento. Historicamente, a estratégia de crescimento da Devedora inclui crescimento por meio de projetos greenfield e brownfield e por aquisições. De acordo com dados públicos extraído do departamento de informática do Sistema Único de Saúde do Brasil ("DATASUS"), os cinco maiores operadores independentes de hospitais do Brasil (incluindo privados e sem fins lucrativos) detinham, em conjunto, em 31 de dezembro de 2021, menos que 10% dos leitos operacionais no Brasil.

A estratégia de aquisição da Devedora concentra-se em hospitais localizados em mercados de saúde urbanos, com condições demográficas e econômicas favoráveis e onde, normalmente, os operadores privados de planos de saúde dominantes dispõem de sólida credibilidade financeira. Desde 2007, a Devedora aumentou de forma significativa o volume dos seus negócios e o número de hospitais que opera, especialmente por meio de aquisições concluídas de 56 hospitais. Considerando seu histórico consistente de sucesso e seu modelo de negócio superior, a Devedora acredita ter condições de integrar novos negócios de maneira ágil, eficiente e rentável, com custos marginais mínimos e célere aproveitamento de importantes



economias de escala e sinergias, o que contribui para incrementar a sua lucratividade e manter níveis adequados de alavancagem. Geralmente, a Devedora conclui a primeira fase de seu processo de integração, na qual são implementadas as mais significativas sinergias que dizem respeito a compra de materiais, fornecedores de serviços e custos corporativos, em aproximadamente três meses e rapidamente aumenta as margens de lucro do negócio adquirido.

A estratégia de crescimento da Devedora também inclui, desde 2011, o desenvolvimento e a aquisição de clínicas especializadas em oncologia, seja em mercados que já contam com hospitais da Devedora, seja em novos mercados selecionados. Essas clínicas são majoritariamente de propriedade da Devedora, que, em alguns casos, as opera em conjunto com um ou mais médicos independentes especializados na respectiva área médica, e contribuem para que a Devedora expanda seu alcance e aumente a circulação de pacientes em seus hospitais, na medida em que procedimentos e serviços médicos não disponíveis em tais clínicas são corriqueiramente realizados em hospitais da Devedora.

Adicionalmente, em 2018, a Devedora adquiriu o Laboratório Richet, cadeia premium de análises clínicas e de imagem, com laboratórios distribuídos em diversas localidades na cidade do Rio de Janeiro. A Devedora acredita que tal aquisição, ao viabilizar o acesso eficiente a serviços laboratoriais confiáveis e de alta qualidade, fortalece ainda mais seus relacionamentos com clientes e a comunidade médica.

### Impactos do COVID-19 nos Negócios da Devedora

Para mais informações sobre as iniciativas da Devedora e impactos do COVID-19 em seus negócios, veja item 10.9 do Formulário de Referência da Devedora.

### Governança e Gestão

A administração da Devedora é composta por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, regidos pelo disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, ou Lei das Sociedades por Ações, e no estatuto social da Devedora.

### Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Devedora é o órgão da administração responsável pela formulação e monitoramento da implementação das orientações e políticas gerais para a consecução de negócios, incluindo a nossa estratégia de longo prazo. Nos termos estabelecidos em lei e conforme previsto no Estatuto Social da Devedora, compete ao Conselho de Administração, dentre outros assuntos, aprovar o plano de negócios e orçamento anual, nomear e supervisionar os executivos e designar os auditores independentes da Devedora.

De acordo com o estatuto social da Devedora, o conselho de administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros. Os membros do conselho de administração são eleitos em assembleia geral para um mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos, sendo que, para cada um dos membros eleitos, será eleito 1 (um) suplente específico. Dos membros do conselho de administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20%, o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Atualmente, o Conselho de Administração da Rede D'Or é composto por sete membros, todos indicados por acionistas, que podem ser eleitos e destituídos, a qualquer momento, pela Assembleia Geral, sendo um deles o Presidente do Conselho e outro o Vice-Presidente do Conselho, eleitos pela Assembleia Geral, conforme abaixo:

Nome	Profissão	Cargo	Data de Eleição	Prazo do Mandato	Número de Mandatos Consecutivos
Jorge Neval Moll Filho	Médico	Presidente	29/04/2022	29/04/2024	07
Heráclito de Brito Gomes Junior	Médico	Vice-Presidente	29/04/2022	29/04/2024	02
Fernanda Freire Tovar Moll,	Médica	Conselheira	29/04/2022	29/04/2024	-
André Francisco Junqueira Moll	Médico	Conselheiro	29/04/2022	29/04/2024	07
Pedro Junqueira Moll	Administrador de Empresas	Conselheiro	29/04/2022	29/04/2024	07
Wolfgang Schwerdtle	Administrador	Conselheiro	29/04/2022	29/04/2024	05
William H. McMullan	Empresário	Conselheiro	29/04/2022	29/04/2024	-

Fonte: Rede D'Or São Luiz.



## Diretoria

A diretoria da Companhia é um órgão administrativo com plenos poderes para administrar e gerir os negócios da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes, conforme especificado pelo conselho de administração ou pela assembleia geral, de acordo com os termos previstos em lei e no estatuto social da Companhia.

A diretoria será composta por 3 (três) a 20 (vinte) Diretores, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e os demais diretores sem designação específica, todos eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo conselho de administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição. Para verificar o nome, título e data de eleição dos atuais membros do conselho de administração, veja o item 12.5/6 do Formulário de Referência da Devedora.

Atualmente a diretoria é composta pelos seguintes membros:

Nome	Profissão	Cargo	Data de Eleição	Prazo do Mandato	Número de Mandatos Consecutivos
Paulo Junqueira Moll	Economista	Diretor Presidente	09/10/2020	3 anos	06
Otávio de Garcia Lazcano	Economista	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	09/10/2020	3 anos	02
Mauro Teixeira Sampaio	Advogado	Diretor	09/10/2020	3 anos	02
Mauricio da Silva Lopes	Economista	Diretor	09/10/2020	3 anos	N/A
Rodrigo Gavina da Cruz	Médico	Diretor	09/10/2020	3 anos	N/A
Leandro Reis Tavares	Médico	Diretor	09/10/2020	3 anos	N/A
Jamil Muanis Neto	Médico	Diretor	01/02/2021	Até 09/10/2023	N/A
Raquel Reis Corrêa Giglio	Atuária	Diretora	20/04/2022	Até 09/10/2023	N/A

Fonte: Rede D'Or São Luiz.

## Cinco principais fatores de risco da Devedora

Os principais fatores de risco da Devedora indicados abaixo estão descritos completos no item “4. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora” da seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

“A extensão da pandemia de COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Devedora depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante para a Devedora e sua capacidade de continuar operando seus negócios.”

“Os hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora continuam a enfrentar a concorrência por pacientes de outros hospitais e prestadores de serviços de saúde.”

“A Devedora é particularmente sensível às condições e mudanças econômicas, ambientais e competitivas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, onde está localizada a maioria de seus estabelecimentos.”

“O desempenho da Devedora depende da sua capacidade de ser um parceiro atraente para médicos independentes.”

“O desempenho da Devedora depende da sua capacidade de atrair pessoal médico, administrativo e de suporte médico qualificados. A concorrência por tais profissionais pode aumentar os custos trabalhistas da Devedora e prejudicar seus resultados operacionais.”



## INFORMAÇÕES DA DEVEDORA

### Denominação Social, Sede e Objeto Social

<b>Denominação social</b>	Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Sede</b>	Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Tatuapé, São Paulo, SP
<b>Objeto Social</b>	A Devedora tem por objeto social (a) a prestação de assistência hospitalar em todas as modalidades (tais como médica, cirúrgica, higiênica, dentária e afins, remunerada ou não), incluindo todas as atividades relacionadas com a administração de hospitais e com utilização de serviços médicos; (b) a prestação de quaisquer serviços na área de saúde em quaisquer modalidades ou especialidades, incluindo, ainda, a manutenção de programas de assistência hospitalar, a organização de seminários e congressos de medicina e a promoção de intercâmbio para difusão dos conhecimentos médicos; (c) a prestação de exames e diagnósticos médicos, laboratoriais, radiológicos, ultrassonográficos, tomográficos computadorizados, de patologia, de análises clínicas (posto de coletas), complementares e por imagem; (d) a prestação de serviços relacionados a assistência social, benefícios em geral, incluindo em saúde, seguro-saúde e outros; (e) prestação de serviços de consultoria, gestão e administração de clínicas e complexos hospitalares; (f) a locação de bens móveis (máquinas e equipamentos necessários ao funcionamento de clínicas e complexos hospitalares, entre outros) ou imóveis; (g) a exploração de estacionamento de veículos em nome próprio ou de terceiros e em imóvel próprio ou de terceiro; (h) a importação direta de medicamentos, aparelhos e equipamentos relacionados às suas atividades, bem como a distribuição e/ou transferência de produtos e medicamentos para demais empresas do mesmo grupo; (i) quaisquer outras atividades correlatas às descritas acima, além de restaurante e lanchonete; e (j) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.

Fonte: Rede D'Or São Luiz.

### Constituição da Devedora, prazo de duração e data de registro na CVM

<b>Data de Constituição da Devedora</b>	16/12/2003
<b>Forma de Constituição da Devedora</b>	Sociedade Anônima
<b>Pais de Constituição</b>	Brasil
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Data de Registro CVM</b>	21/10/2019

Fonte: Rede D'Or São Luiz.



## Descrição das principais atividades da Devedora e suas controladas

A Rede D'Or São Luiz S.A., com sede na Rua Francisco Marengo, 1312 - São Paulo - SP, tem por objetivo a prestação de serviços hospitalares, oferecendo conceitos de assistência e hotelaria, criando centros de excelência médica e diagnóstica e gerando experiência e conhecimento médicos que proporcionam segurança aos clientes, sejam médicos, pacientes ou planos de saúde.

Atuando nos Estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Minas Gerais, Pernambuco, Brasília, Maranhão, Bahia, Sergipe, Paraná, Ceará, Mato Grosso do Sul e Paraíba, o Grupo opera com 69 hospitais próprios e possui mais de 40 projetos em fase de desenvolvimento, tendo um total de 9.613 leitos operacionais em 30 de setembro de 2022.

Adicionalmente, a Companhia tem investido em clínicas de tratamento de oncologia e em clínicas de radioterapia, além de corretora de seguros de vida e ambulatórios.

Fonte: Rede D'Or São Luiz.

## Composição Acionária

### Informações Sobre o Capital Social

#### Composição Acionária (em 30 de setembro de 2022)

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias (Unidades)	Qtde. ações preferenciais %	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
HPT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA					
21.956.449/0001-06	Brasileira-SP	Sim	Não	31/08/2021	
Não					
104.684.580	5,207%	0	0,000%	104.684.580	5,207%
PACIFIC MEZZ PTE LIMITED					
32.514.771/0001-93	Singapura	Sim	Não	31/08/2021	
Sim			Física		
434.725.315	21,624%	0	0,000%	434.725.315	21,624%



Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias (Unidades)	Qtde. ações preferenciais %	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
DELTA FM&B FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES					
12.952.687/0001-44	Brasileira-RJ	Sim	Sim	31/05/2021	
Não					
264.067.617	13,135%	0	0,000%	264.067.617	13,135%
FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO CHARDONNAY					
21.681.273/0001-19	Brasileira-RJ	Sim	Sim	05/07/2022	
Não					
1.311.200	0,065%	0	0,000%	1.311.200	0,065%
FUNDO BRASIL DE INTERNACIONALIZAÇÃO DE EMPRESAS FUNDO DE INVEST. EM PARTICIP. MULTIESTRATÉGIA					
11.760.191/0001-06	Brasileira-SP	Sim	Não	31/08/2021	
Não					
1.959.306	0,097%	0	0,000%	1.959.306	0,097%
RDSL INVESTIMENTO SECUNDÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTIESTRATÉGIA					
22.936.932/0001-83	Brasileira-SP	Não	Não	31/08/2021	
Não					
26.617.240	1,324%	0	0,000%	26.617.240	1,324%
HPT II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA					
20.867.212/0001-88	Brasileira-SP	Não	Não	31/08/2021	
Não					



Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias (Unidades)	Qtde. ações preferenciais %	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
<b>Detalhamento por classes de ações (Unidades)</b>					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
27.650.117	1,375%	0	0,000%	27.650.117	1,375%
FUNDAÇÃO BRASIL DE INTERNACIONALIZAÇÃO DE EMPRESAS FUNDO DE INVEST. EM PARTICIP. MULTIELABORADA II					
19.837.544/0001-30	Brasileira-SP	Sim	Não	31/08/2021	
Não					
8.609.421	0,428%	0	0,000%	8.609.421	0,428%
JORGE NEVAL MOLL NETO					
014.179.057-19	Brasileira-RJ	Sim	Sim	31/05/2021	
Não					
62.571.764	3,112%	0	0,000%	62.571.764	3,112%
ALICE JUNQUEIRA MOLL					
219.016.197-53	Brasileira-RJ	Sim	Sim	31/05/2021	
Não					
62.571.764	3,112%	0	0,000%	62.571.764	3,112%
JORGE NEVAL MOLL FILHO					
102.784.357-34	Brasileira-RJ	Sim	Sim	31/05/2021	
Não					
375.430.600	18,675%	0	0,000%	375.430.600	18,675%
RENATA JUNQUEIRA MOLL BERNARDES					
009.101.897-81	Brasileira-RJ	Sim	Sim	31/05/2021	
Não					
62.571.764	3,112%	0	0,000%	62.571.764	3,112%



Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias (Unidades)	Qtde. ações preferenciais %	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
<b>Detalhamento por classes de ações (Unidades)</b>					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
PAULO JUNQUEIRA MOLL					
091.218.057-92	Brasileira-RJ	Sim	Sim	31/05/2021	
Não					
62.571.764	3,112%	0	0,000%	62.571.764	3,112%
PEDRO JUNQUEIRA MOLL					
071.497.567-27	Brasileira-RJ	Sim	Sim	31/05/2021	
Não					
62.571.764	3,112%	0	0,000%	62.571.764	3,112%
ANDRÉ FRANCISCO JUNQUEIRA MOLL					
035.747.247-05	Brasileira-RJ	Sim	Sim	31/05/2021	
Não					
62.571.764	3,112%	0	0,000%	62.571.764	3,112%
OUTROS					
353.547.019	17,586%	0	0,000%	353.547.019	17,586%
AÇÕES EM TESOURARIA – Em 30 de setembro de 2022:					
36.334.156	1,807%	0	0,000%	36.334.156	1,807%
TOTAL					
2.010.367.155	100,000%	0	0,000%	2.010.367.155	100,000%

### Informações Adicionais da Devedora

Para maiores informações da Devedora, vide anexo XIV do presente Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS

A tabela a seguir apresenta, na coluna “Histórico”, a capitalização total da Companhia (soma do total de empréstimos, financiamentos e debêntures e instrumentos financeiros derivativos passivos circulante e não circulante e do total do patrimônio líquido) com base nas informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e, na coluna “Ajustado por eventos subsequentes e pela Oferta”, a capitalização total da Companhia ajustada para refletir os eventos subsequentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 decorrentes da 25ª emissão das debêntures no valor líquido de R\$ 596.781.682,35, bem como os recursos que a Companhia estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 387.659.743,59 (trezentos e oitenta e sete milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, setecentos e quarenta e três reais e cinquenta e nove centavos), e após a dedução das comissões e despesas que a Companhia estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 89 deste Prospecto.

Em 30 de setembro de 2022			
	Histórico	Ajustado por eventos subsequentes (2)	Ajustado por evento subsequente e pela Oferta (2) (3)
(Em milhares de R\$)			
Informações Financeiras			
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures – Circulante	3.824.873	3.824.873	3.824.873
Instrumentos financeiros derivativos passivos – Circulante	820.558	820.558	820.558
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures – Não Circulante	25.426.933	26.023.715	26.411.376
Instrumentos financeiros derivativos passivos - Não Circulante	909.881	909.881	909.881
Total de Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e Instrumentos financeiros derivativos passivos	30.982.245	31.579.027	31.966.688
Total do Patrimônio Líquido	14.867.810	14.867.810	14.867.810
Total da Capitalização (1)	45.850.055	46.446.837	46.834.498

(1) O Total da Capitalização corresponde à soma do total de empréstimos, financiamentos e debêntures e instrumentos financeiros derivativos passivos circulante e não circulante e do total do patrimônio líquido.

(2) Os saldos ajustados pelos eventos subsequentes foram calculados pela capitalização da 25ª emissão das debêntures no valor líquido de R\$ 596.781.682,35 (quinhentos e noventa e seis milhões, setecentos e oitenta e um mil, seiscentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos) refletido em empréstimos, financiamentos e debêntures não circulante.

(3) Os saldos ajustados pela Oferta foram calculados considerando os recursos líquidos estimados de R\$387.659.743,59 (trezentos e oitenta e sete milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, setecentos e quarenta e três reais e cinquenta e nove centavos) com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto da presente Oferta, refletido em empréstimos, financiamentos e debêntures não circulante.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas da Companhia em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

### Índices Financeiros

Os índices da Companhia apresentados neste Prospecto foram elaborados com base nas informações contábeis derivadas das informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas referentes ao período



de nove meses findo em 30 setembro de 2022, em adição aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

Os recursos líquidos que a Companhia estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”) apresentarão, na data em que a Companhia receber tais recursos líquidos, impacto nos seguintes índices: (i) índices de liquidez (capital circulante líquido, índice de liquidez corrente e índice de liquidez seco); (ii) índices de atividade (giro dos estoques, prazo médio de cobrança, prazo médio de pagamento, giro dos ativos permanentes e giro do ativo total); (iii) índices de endividamento (índice de endividamento geral e índice de cobertura de juros); e (iv) índices de lucratividade (margem bruta, margem operacional, margem líquida, retorno sobre o ativo total, retorno sobre o patrimônio líquido e lucro básico por ação), os recursos líquidos que a Companhia estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, de forma individualizada, impactarão, na data em que a Companhia receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna “Histórico”, os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e, na coluna “Ajustado por evento subsequente e pela Oferta”, esses mesmos índices ajustados com os eventos subsequentes aos nove meses findos em 30 de setembro de 2022, bem como os recursos líquidos que a Companhia estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 387.659.743,59 (trezentos e oitenta e sete milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, setecentos e quarenta e três reais e cinquenta e nove centavos), e após a dedução das comissões e despesas que a Companhia estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 89 deste Prospecto.

Em e no período de nove e doze meses findo em 30 de setembro de 2022			
	Histórico	Ajustado por evento Subsequente <sup>(15)</sup>	Ajustado por evento subsequente e pela Oferta <sup>(16)</sup>
	(Em milhares de R\$, exceto os índices)		
Índices de Liquidez			
Capital Circulante Líquido <sup>(1)</sup>	15.210.382	15.807.164	16.194.824
Índice de Liquidez Corrente <sup>(2)</sup>	2,76	2,82	2,87
Índice de Liquidez Seca <sup>(3)</sup>	2,67	2,74	2,79
Índices de Atividade			
Giro dos Estoques <sup>(4)</sup>	31,34	31,34	31,34
Prazo médio de cobrança <sup>(5)</sup>	123,28	123,28	123,28
Prazo médio de pagamento <sup>(6)</sup>	77,24	77,24	77,24
Giro dos ativos permanentes <sup>(7)</sup>	0,46	0,46	0,46
Giro do Ativo Total <sup>(8)</sup>	0,40	0,39	0,39
<b>Índice de Endividamento</b>			
Endividamento Geral <sup>(9)</sup>	0,74	0,74	0,74
<b>Índice de Lucratividade</b>			
Margem Bruta <sup>(10)</sup>	0,23	0,23	0,23
Margem operacional <sup>(11)</sup>	0,07	0,07	0,07
Margem líquida <sup>(12)</sup>	0,06	0,06	0,06
Lucro básico por ação (em R\$) <sup>(13)</sup>	0,47	0,47	0,47
Retorno Sobre Ativo Total <sup>(14)</sup>	0,02	0,02	0,02



- (1) Capital circulante líquido corresponde à ativo circulante pelo passivo circulante subtraído da Companhia, representa a existência de excesso nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Companhia.
- (3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão: (i) ao ativo circulante subtraído pelos estoques do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Companhia.
- (4) O giro dos estoques corresponde ao quociente da divisão (i) média da receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Devedora pela (ii) da média dos estoques nos últimos 12 meses da Companhia.
- (5) Prazo médio de cobrança da Companhia, corresponde ao quociente da divisão: (i) da média do contas a receber nos últimos 12 meses da Companhia pela (ii) média da receita operacional bruta nos últimos 12 meses da Companhia (iii) multiplicado por 360 dias.
- (6) Prazo médio de pagamento, corresponde ao quociente da divisão: (i) da média do contas a pagar nos últimos 12 meses da Companhia pela (ii) média de compras nos últimos 12 meses da Companhia (iii) multiplicado por 360 dias.
- (7) Giro dos ativos permanentes corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo permanente (imobilizado) pela (ii) média da receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Companhia.
- (8) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da média da receita operacional líquida nos últimos 12 meses pelo ativo total da Companhia. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.
- (9) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do passivo circulante e passivo não circulante; pelo (ii) ativo total da Companhia. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.
- (10) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão: (i) da média do lucro bruto nos últimos 12 meses da Companhia pela (ii) média da receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Companhia.
- (11) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão: (i) da média do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social nos últimos 12 meses da Companhia (ii) pela média da receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Companhia.
- (12) A margem líquida é calculada por meio da divisão: (i) da média do lucro líquido nos últimos 12 meses da Companhia (ii) pela média da receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Companhia.
- (13) O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão: (i) do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, (ii) pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais emitidas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e (iii) excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria.
- (14) O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão: (i) do lucro líquido; (ii) pelo ativo total da Companhia. Este índice tem por objetivo demonstrar a capacidade de geração de lucro dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.
- (15) Os saldos ajustados pelos eventos subsequentes foram calculados pela capitalização da 25ª emissão das debêntures no valor líquido de R\$ 596.781.682,35 (quinhentos e noventa e seis milhões, setecentos e oitenta e um mil, seiscentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos) refletido em empréstimos, financiamentos e debêntures não circulante.
- (16) Os saldos ajustados pela Oferta foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 387.659.743,59 (trezentos e oitenta e sete milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, setecentos e quarenta e três reais e cinquenta e nove centavos) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto da presente Oferta, refletido em empréstimos, financiamentos e debêntures não circulante.

A Companhia apresentou um forte e sustentável crescimento nos últimos seis anos, mesmo diante das desafiadoras condições macroeconômicas a que o Brasil passou recentemente. A tabela a seguir apresenta informações financeiras e operacionais selecionadas da Companhia nos períodos indicados:



Consolidado	Período de nove meses findo em 30 de setembro de		Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					
	2022	2021	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Informações financeiras	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Receita líquida	17.235,7	15.246,3	20.381,9	14.029,4	13.319,8	10.914,9	9.417,4	7.912,5
Lucro bruto	3.976,1	3.742,3	4.809,8	2.567,1	3.480,9	2.805,4	2.536,5	2.040,0
Lucro líquido do período/exercício	979,9	1.258,3	1.677,7	459,4	1.191,5	1.179,6	978,6	816,0
Lucro bruto / Receita líquida (%)	23,1	24,5	23,6	18,3	26,1	25,7	26,9	25,8
Lucro líquido / Receita líquida (%)	5,7	8,3	8,2	3,3	8,9	10,8	10,4	10,3

Consolidado	Em e no período de nove meses findo em 30 de setembro de		Em e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2022	2021	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Outras informações financeiras	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
EBITDA <sup>(1)</sup>	4.086,9	3.635,5	4.897,1	2.481,7	3.484,6	2.670,3	2.315,7	1.887,0
Margem EBITDA <sup>(2)</sup> (%)	23,7	23,8	24,0	17,7	26,2	24,5	24,6	23,8
ROIC <sup>(3)</sup> (%)	12,5	11,6	12,2	8,0	14,2	14,7	16,9	18,0
ROAE <sup>(4)</sup> (%)	9,5	10,9	11,7	4,7	23,9	26,2	21,9	19,5
Dívida Bruta Ajustada <sup>(5)(7)</sup>	28.686,1	24.714,6	25.220,0	21.234,2	14.688,3	11.384,0	7.737,8	5.410,4
Dívida Líquida <sup>(6)(7)</sup>	15.214,1	11.532,9	12.665,9	5.506,9	9.918,2	7.327,3	4.476,9	2.669,0

<sup>(1)</sup> O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 24 de junho de 2022, e consiste no lucro líquido (prejuízo) ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido (prejuízo), como indicador do desempenho operacional, como substituto do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

<sup>(2)</sup> A Margem EBITDA é uma medida não contábil elaborada pela Devedora, e corresponde à divisão do EBITDA pela receita líquida. A Margem EBITDA não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Margem EBITDA elaborada por outras empresas. A Margem EBITDA não deve



ser considerada isoladamente ou como substituto para o lucro líquido, lucro operacional ou para o fluxo de caixa operacional da Devedora, base de distribuição de dividendos ou indicador de liquidez, desempenho operacional ou capacidade de pagamento.

- (3) ROIC, ou return on invested capital, é uma medida não contábil elaborada pela Devedora e corresponde, em termos percentuais, à divisão do (i) lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro; pelo (iii) Capital Investido composto pelo (a) saldo das contas de capital de giro (Contas a receber, Estoque, Fornecedores e Salários, provisões e encargos sociais) (b) saldo da conta de investimento em subsidiárias, coligadas e controladas em conjunto; (c) saldo da conta de imobilizado; (d) saldo da conta de intangível; (e) saldos de outras contas patrimoniais diretamente relacionadas a operação, incluindo Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes, Depósitos Judiciais, Provisão para demandas judiciais e arrendamentos. O ROIC não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável ao ROIC elaborado por outras empresas. A Devedora utiliza o ROIC para avaliar o retorno sobre o capital investido nas operações.
- (4) ROAE, ou return on average equity, é uma medida não contábil elaborada pela Devedora e corresponde, em termos percentuais, à divisão do (i) lucro líquido do exercício ou do período, conforme o caso; pelo (ii) média simples dos saldos do patrimônio líquido da Devedora do exercício social corrente e do exercício social anterior. O ROAE não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável ao ROAE elaborado por outras empresas. A Devedora utiliza o ROAE para avaliar a capacidade de rentabilidade do capital investido.
- (5) A Dívida Bruta Ajustada é uma medida não contábil elaborada pela Devedora, e corresponde ao somatório dos saldos dos instrumentos financeiros derivativos, ativos e passivos, e dos empréstimos, financiamentos e debêntures mais o efeito do hedge de fluxo de caixa de outros resultados abrangentes. A Dívida Bruta Ajustada não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Bruta Ajustada elaborada por outras empresas. A Devedora utiliza Dívida Bruta Ajustada para como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.
- (6) A Dívida Líquida é uma medida não contábil elaborada pela Devedora, e corresponde ao saldo da Dívida Bruta Ajustada, líquido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. A Dívida Líquida não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Líquida elaborada por outras empresas. A Devedora utiliza Dívida Líquida para avaliar a posição financeira da Devedora, seu grau de alavancagem financeira, assim como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.
- (7) A Dívida Bruta Ajustada e a Dívida Líquida são medidas não contábeis de natureza patrimonial. Por esse motivo, a Devedora apresenta tais medidas levando em consideração as informações financeiras do final dos últimos três exercícios sociais e as últimas informações financeiras divulgadas pela Devedora relativas ao exercício social corrente.

## **EBITDA, Margem EBITDA, ROIC, ROAE, Dívida bruta Ajustada e Dívida líquida**

O EBITDA, Margem EBITDA, ROIC, ROAE, Dívida bruta Ajustada e Dívida líquida não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicadores de liquidez da Devedora ou base para distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

### **EBITDA**

O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 156, de 24 de junho de 2022, e consiste no lucro líquido (prejuízo) ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido (prejuízo), como indicador do desempenho operacional, como substituto do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

### **Margem EBITDA**

A Margem EBITDA é uma medida não contábil elaborada pela Companhia, e corresponde à divisão do EBITDA pela receita líquida. A Margem EBITDA não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Margem EBITDA elaborada por outras empresas. A Margem EBITDA não deve ser considerada isoladamente ou como substituto para o lucro líquido, lucro operacional ou para o fluxo de caixa operacional da Companhia, base de distribuição de dividendos ou indicador de liquidez, desempenho operacional ou capacidade de pagamento. A Companhia utiliza a Margem EBITDA como medida de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares.



## ROIC

ROIC, ou return on invested capital, é uma medida não contábil elaborada pela Companhia e corresponde, em termos percentuais, à divisão do (i) lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro; pelo (iii) Capital Investido composto pelo (a) saldo das contas de capital de giro (Contas a receber, Estoque, Fornecedores e Salários, provisões e encargos sociais) (b) saldo da conta de investimento em subsidiárias, coligadas e controladas em conjunto; (c) saldo da conta de imobilizado; (d) saldo da conta de intangível; (e) saldos de outras contas patrimoniais diretamente relacionadas a operação, incluindo Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes, Depósitos Judiciais, Provisão para demandas judiciais e arrendamentos. O ROIC não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável ao ROIC elaborado por outras empresas. A Companhia utiliza o ROIC para avaliar o retorno sobre o capital investido nas operações.

## ROAE

ROAE, ou return on average equity, é uma medida não contábil elaborada pela Companhia e corresponde, em termos percentuais, à divisão do (i) lucro líquido do exercício ou do período, conforme o caso; pelo (ii) média simples dos saldos do patrimônio líquido da Companhia do exercício social corrente e do exercício social anterior. O ROAE não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável ao ROAE elaborado por outras empresas. A Companhia utiliza o ROAE para avaliar a capacidade de rentabilidade do capital investido.

## Dívida Bruta Ajustada

A Dívida Bruta Ajustada é uma medida não contábil elaborada pela Devedora, e corresponde ao somatório dos saldos dos instrumentos financeiros derivativos, ativos e passivos, e dos empréstimos, financiamentos e debêntures mais o efeito do hedge de fluxo de caixa de outros resultados abrangentes. A Dívida Bruta Ajustada não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Bruta Ajustada elaborada por outras empresas. A Devedora utiliza Dívida Bruta Ajustada para como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.

## Dívida Líquida

A Dívida Líquida é uma medida não contábil elaborada pela Devedora, e corresponde ao saldo da Dívida Bruta Ajustada, líquido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. A Dívida Líquida não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Líquida elaborada por outras empresas. A Devedora utiliza Dívida Líquida para avaliar a posição financeira da Devedora, seu grau de alavancagem financeira, assim como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.

Seguem abaixo os valores do EBITDA e da margem EBITDA da Devedora:

	Período de nove meses findo em 30 de setembro de		Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					
	2022	2021	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Outras informações financeiras								
EBITDA	4.086,9	3.635,5	4.897,1	2.481,7	3.484,6	2.670,3	2.315,7	1.887,0
Margem EBITDA <sup>(1)</sup> (%)	23,7	23,8	24,0	17,7	26,2	24,5	24,6	23,8

<sup>(1)</sup> A Margem EBITDA é uma medida não contábil elaborada pela Devedora, e corresponde à divisão do EBITDA pela receita líquida. A Margem EBITDA não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Margem EBITDA elaborada por outras empresas. A Margem EBITDA não deve ser considerada isoladamente ou como substituto para o lucro líquido, lucro operacional ou para o fluxo de caixa operacional da Devedora, base de distribuição de dividendos ou indicador de liquidez, desempenho operacional ou capacidade de pagamento.



Conciliação entre os valores divulgados e os valores apresentados nas informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas da Devedora:

**Reconciliação do Lucro Líquido para o EBITDA e Margem EBITDA:**

Reconciliação do EBITDA e Margem EBITDA	Período de nove meses findo em 30 de setembro de		Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					
	2022	2021	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Lucro líquido do período/exercício	979,9	1.258,3	1.677,7	459,4	1.191,5	1.179,6	978,6	816,0
(+) Resultado financeiro	1.872,0	1.172,7	1.635,8	1.153,8	1.076,9	631,6	582,8	500,3
(+/-) Imposto de renda e contribuição social	168,4	313,2	354,9	24,0	507,4	465,8	446,3	299,1
(+) Depreciação e amortização	1.066,6	891,3	1.228,7	844,5	708,8	393,3	308,0	271,6
<b>EBITDA</b>	<b>4.086,9</b>	<b>3.635,5</b>	4.897,1	2.481,7	3.484,6	2.670,3	2.315,7	1.887,0
Receita líquida	17.235,7	15.246,3	20.381,9	14.029,4	13.319,8	10.914,9	9.417,4	7.912,5
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>23,7</b>	<b>23,8</b>	24,0	17,7	26,2	24,5	24,6	23,8

Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o Imposto de Renda - Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a depreciação e a amortização, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da Devedora, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização.

Conseqüentemente, acreditamos que o EBITDA permite uma melhor compreensão não só do desempenho financeiro da Devedora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades.



## Dívida líquida

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta Ajustada e Dívida Líquida:

Reconciliação da Dívida Bruta Ajustada	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de					
	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Ativo circulante</b>							
Instrumentos financeiros derivativos	(162,0)	(182,0)	(266,4)	(116,5)	(82,4)	(9,4)	(7,1)
<b>Ativo não circulante</b>							
Instrumentos financeiros derivativos	(2.610,7)	(3.967,9)	(2.743,6)	(694,5)	(478,6)	(90,6)	(23,1)
<b>Passivo circulante</b>							
Instrumentos financeiros derivativos	820,6	469,2	324,5	92,9	98,4	68,5	113,9
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.824,9	1.554,6	663,0	585,0	607,7	588,0	959,3
<b>Passivo não circulante</b>							
Instrumentos financeiros derivativos	909,9	786,2	88,0	-	-	44,8	54,2
Empréstimos, financiamentos e debêntures	25.426,9	26.074,7	23.275,6	14.821,4	11.238,9	7.136,5	4.313,2
Hedge de fluxo de caixa	476,5	485,2	(106,9)	-	-	-	-
<b>Dívida Bruta Ajustada</b>	<b>28.686,1</b>	<b>25.220,0</b>	<b>21.234,2</b>	<b>14.688,3</b>	<b>11.384,0</b>	<b>7.737,8</b>	<b>5.410,4</b>

Reconciliação da Dívida Líquida	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de					
	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Dívida Bruta Ajustada <sup>(1)</sup></b>	<b>28.686,1</b>	<b>25.220,0</b>	<b>21.234,2</b>	<b>14.688,3</b>	<b>11.384,0</b>	<b>7.737,8</b>	<b>5.410,4</b>
<b>Ativo circulante</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	(287,1)	(124,6)	(146,9)	(68,7)	(192,0)	(140,4)	(121,0)
Títulos e valores mobiliários	(13.184,9)	(12.429,5)	(15.580,4)	(4.701,4)	(3.864,7)	(3.120,5)	(2.620,4)
<b>Dívida Líquida <sup>(2)</sup></b>	<b>15.214,1</b>	<b>12.665,9</b>	<b>5.506,9</b>	<b>9.918,2</b>	<b>7.327,3</b>	<b>4.476,9</b>	<b>2.669,0</b>

<sup>(1)</sup> A Dívida Bruta Ajustada é uma medida não contábil elaborada pela Devedora, e corresponde ao somatório dos saldos dos instrumentos financeiros derivativos, ativos circulante e não circulante e passivos circulante e não circulante, e dos empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante mais o efeito do hedge de fluxo de caixa de outros resultados abrangentes. A Dívida Bruta Ajustada não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Bruta Ajustada elaborada por outras empresas. A Devedora utiliza Dívida Bruta Ajustada para como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.

<sup>(2)</sup> A dívida líquida corresponde à soma dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures, instrumentos financeiros derivativos, líquido (circulante e não circulante) mais o efeito do hedge de fluxo de caixa de outros resultados abrangentes deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. A dívida líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de maneira diferente da Devedora. A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Líquida é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.



## ROIC

ROIC, ou return on invested capital, é uma medida não contábil elaborada pela Companhia e corresponde, em termos percentuais, à divisão do (i) lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro; pelo (iii) Capital Investido composto pelo (a) saldo das contas de capital de giro (Contas a receber, Estoque, Fornecedores e Salários, provisões e encargos sociais) (b) saldo da conta de investimento em subsidiárias, coligadas e controladas em conjunto; (c) saldo da conta de imobilizado; (d) saldo da conta de intangível; (e) saldos de outras contas patrimoniais diretamente relacionadas a operação, incluindo Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes, Depósitos Judiciais, Provisão para demandas judiciais e arrendamentos. O ROIC não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável ao ROIC elaborado por outras empresas. A Companhia utiliza o ROIC para avaliar o retorno sobre o capital investido nas operações.

Reconciliação do ROIC	Em e no período de doze meses findo em 30 de setembro de	Em e no exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					
	2022 <sup>(1)</sup>	2021	2020	2019	2018	2017	2016
(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Lucro líquido	1.399,3	1.677,7	459,4	1.191,5	1.179,6	978,6	816,0
(+) Resultado Financeiro	2.335,0	1.635,8	1.153,8	1.076,9	631,6	582,8	500,3
<b>Lucro líquido antes resultado financeiro</b>	<b>3.734,3</b>	3.313,5	1.613,2	2.268,4	1.811,2	1.561,4	1.316,3
Capital de giro Ajustado (2)	7.114,5	6.515,0	4.253,7	3.445,0	2.578,1	2.220,4	1.518,7
Investimentos em subsidiárias, coligadas e controladas em conjunto	2.387,2	2.325,8	1.089,2	1.226,9	144,5	90,0	78,2
Imobilizado	10.366,9	9.097,1	7.368,9	6.439,4	4.994,8	3.955,6	3.112,3
Intangível	11.425,3	10.631,0	7.809,9	5.365,5	4.812,6	3.557,4	3.332,2
Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes (3)	(1.354,2)	(1.481,8)	(370,8)	(452,3)	(177,1)	(566,6)	(724,4)
<b>Capital Investido</b>	<b>29.939,6</b>	27.087,1	20.150,9	16.024,5	12.352,9	9.256,8	7.317,0
<b>ROIC (%)</b>	<b>12,5</b>	12,2	8,0	14,2	14,7	16,9	18,0

<sup>(1)</sup> Calculado considerando os 12 últimos meses para os períodos findos em 30 de setembro de 2022 para os saldos de resultado.

<sup>(2)</sup> Capital de giro Ajustado compreende o saldo das seguintes contas: (i) contas a receber; (ii) estoques; (iii) fornecedores; e (iv) salários, provisões e encargos sociais.

<sup>(3)</sup> Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes compreende o somatório das contas ativas deduzidas das contas passivas, das seguintes contas: (i) outros ativos circulantes e não circulantes; (ii) depósitos judiciais; (iii) imposto de renda e contribuição social diferidos ativo e passivo; (iv) dividendos e juros sobre capital próprio; (v) receita diferida circulante e não circulante; (vi) outros passivos circulantes e não circulantes; (vii) provisão para demandas judiciais; e (viii) participação de acionistas não controladores.



## ROAE

ROAE, ou return on average equity, é uma medida não contábil elaborada pela Companhia e corresponde, em termos percentuais, à divisão do (i) lucro líquido do exercício ou do período, conforme o caso; pelo (ii) média simples dos saldos do patrimônio líquido da Companhia do exercício social corrente e do exercício social anterior. O ROAE não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável ao ROAE elaborado por outras empresas. A Companhia utiliza o ROAE para avaliar a capacidade de rentabilidade do capital investido.

Reconciliação do ROAE	Em e no período de doze meses findo em 30 de setembro de		Em e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2022	2021	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Lucro líquido	1.399,3	1.561,2	1.677,7	459,4	1.191,5	1.179,6	978,6	816,0
Média de dois anos do saldo do Patrimônio líquido	14.772,9	14.384,6	14.340,1	9.722,1	4.984,9	4.504,4	4.473,9	4.183,4
<b>ROAE (%)</b>	<b>9,5</b>	<b>10,9</b>	11,7	4,7	23,9	26,2	21,9	19,5



## RELACIONAMENTOS

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seu conglomerado econômico, a Devedora, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

### **Entre o Coordenador Líder e a Emissora**

Na data deste Prospecto, além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora.

O Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

As partes declaram que, na data deste Prospecto, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, as partes declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **Entre o Itaú BBA e a Emissora**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Emissora. Contudo, Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

As partes declaram que, na data deste Prospecto, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **Entre o Coordenador Líder e a Devedora**

O Coordenador Líder possui relacionamento comercial de prestação de serviços com (i) D'Or Coriben Consultoria de Riscos, Benefícios e Corretora de Seguros S.A. (CNPJ/ME nº 12.466.464/0001-77); e (ii) Hospital Esperança S.A. (CNPJ/ME nº 02.284.062/0001-06), ambas sociedades do grupo econômico da Devedora.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP atuou como coordenador da oferta pública de renda fixa da Devedora.

Além do relacionamento relativo à Oferta e o descrito acima, a Devedora e sociedades do grupo econômico da Devedora poderão, no futuro, vir a contratar a XP e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento,



formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a Devedora ou sociedades do grupo econômico da Devedora. A XP e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Devedora. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a XP e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão: (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora (inclusive ações), com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Devedora com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Devedora; (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação da XP no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo. Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico da XP e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Devedora diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Devedora, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição não há qualquer remuneração a ser paga pela Devedora à XP ou sociedade de seu conglomerado no contexto da Oferta.

Com exceção do deposto acima, além dos serviços relacionados: (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **Entre o Itaú BBA e a Devedora**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Itaú BBA, que consiste principalmente nas seguintes transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

- Debêntures no volume de R\$800.000.000,00, emitida pela Rede D'Or São Luiz S.A. em 20 de junho de 2019, dos quais R\$ 571.487.000,00 são hoje detidos na carteira comercial. Vencimento em 20 de junho de 2029 e taxa CDI + 0,79%;
- Debêntures no volume de R\$ 937.500.000,00 emitida pela Rede D'Or São Luiz S.A. em 17 de junho de 2020 e detida hoje na carteira comercial. Vencimento em 20 de agosto de 2031 e taxa CDI + 1,90%;
- Debêntures no volume de R\$ 250.000.000,00 emitida pela Rede D'Or São Luiz S.A. em 15 de maio de 2022 e detida hoje na carteira comercial. Vencimento em 15 de maio de 2032 e taxa CDI + 1,90%;
- Debêntures no volume de R\$ 600.000.000,00 emitida pela Rede D'Or São Luiz S.A. em 15 de outubro de 2022, dos quais R\$ 250.000.000,00 estão detidos em carteira comercial. Vencimento em 15 de outubro de 2032 e taxa de CDI + 2,00% para as debêntures da 1ª série e CDI+ 1,95% para as debêntures da segunda série;
- Bonds no volume aproximado USD 16,5 milhões emitidos pela Rede D'Or Finance S.A.R.L. em 17 de janeiro de 2018. Vencimento 22 de janeiro de 2030 e taxa pré-fixada de 4,50%;
- CRIs no volume total aproximado de R\$ 3,5 milhões em que a Rede D'Or São Luiz S.A. é a devedora, divididos em 4 emissões, emitidos respectivamente em 09 de março de 2018, 15 de julho de 2018, 15 de dezembro 2018 e 15 de fevereiro de 2019 e detida hoje na carteira comercial. Vencimentos em 09 de março de 2023, 15 de julho 2027, 15 de dezembro de 2023 e 15 de fevereiro 2023 e taxas 99% CDI, IPCA + 6,0563%, 96,5% CDI e 95,75% CDI respectivamente;
- Linhas de crédito rotativo em nome de empresas do Grupo Rede D'Or no volume total aproximado de R\$ 245,6 milhões, dos quais R\$ 46,8 milhões já foram sacados. As linhas são divididas em 29 operações, com abertura na data de 05/10/2022 e prazo de encerramento indeterminado.



- Linhas de cartão de crédito em nome de empresas do Grupo Rede D'Or no volume de aproximado de R\$ 3,5 milhão de reais, divididas em 33 operações;
- O Grupo Rede D'Or possui contrato de Sispag que atingiu volumetria média mensal de, aproximadamente, R\$ 5,4 Bilhões, nos últimos 12 meses; possui a volumetria média mensal de R\$ 650 Milhões em cobrança nos últimos 12 meses, ambas as atividades são isentas de tarifa;
- Aplicações financeiras detidas Rede D'Or São Luiz através de CDB no valor presente de aproximadamente de R\$794,1 milhões, contratado em 17 de abril de 2020, com vencimento em 07 de outubro de 2021 e remuneração de 103,5% CDI;

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses 5% do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Itaú BBA ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta. Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **Entre a Emissora e a Devedora**

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Devedora. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **Entre os Coordenadores, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, os Coordenadores e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

Os Coordenadores e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Coordenadores e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

Os Coordenadores, ademais, utilizam-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a Instituição Custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantêm relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico dos Coordenadores.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



### **Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e o Custodiante**

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, conforme emissões identificadas no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Agente Fiduciário e Custodiante. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **Entre a Emissora e o Banco Liquidante / Escriturador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **Entre a Devedora e o Banco Liquidante / Escriturador**

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Banco Liquidante e Escriturador. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante**

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



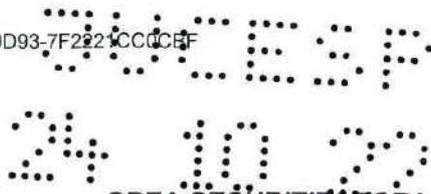
## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA
<b>ANEXO II</b>	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
<b>ANEXO III</b>	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA
<b>ANEXO IV</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
<b>ANEXO V</b>	ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
<b>ANEXO VI</b>	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
<b>ANEXO VII</b>	ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
<b>ANEXO VIII</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
<b>ANEXO IX</b>	ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
<b>ANEXO X</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
<b>ANEXO XI</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
<b>ANEXO XII</b>	RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
<b>ANEXO XIII</b>	HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17
<b>ANEXO XIV</b>	INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648



JUCESP PROTOCOLO  
2.427.255/22-1



**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 7 DE OUTUBRO DE 2022**

1. **Hora, Data e Local:** Às 11h do dia 7 de outubro de 2022, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

3. **Mesa:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Marcelo Leitão da Silveira.

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

(i) a aprovação para a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social, de todos os atos referentes a operação de securitização de créditos imobiliários no valor de até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª Emissão da Companhia ("CRI"), sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de, no mínimo, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), e observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total da opção de lote adicional, passando o valor total da emissão a ser de R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) ("Operação"), incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados à Operação; e

(ii) a ratificação de todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação.

5. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Conselheiros, por unanimidade, nos termos do Artigo, 29, Parágrafo Primeiro, item "(i)" do Estatuto Social da Companhia, decidiram e aprovaram, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social, de todos os atos referentes à Operação, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados à Operação; e



1

JUCESP  
24 10 22

(ii) a ratificação de todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação.

6. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. Mesa: Presidente – Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; Secretário – Sr. Marcelo Leitão da Silveira. Conselheiros: Flávia Palácios Mendonça Bailune; Mário Lins Estevam de Barros e Thomas Joseph McDonald.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 7 de outubro de 2022.

DocuSigned by:  
Flávia Palácios Mendonça Bailune  
Assinado por: FLÁVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE 0237162731  
CPF: 0237162731  
Data Hora da Assinatura: 07-10-2022 | 17:55 BRT

**Flávia Palácios Mendonça Bailune**  
Presidente

DocuSigned by:  
Marcelo Leitão da Silveira  
Assinado por: MARCELO LEITÃO DA SILVEIRA 0215806770  
CPF: 0215806770  
Data Hora da Assinatura: 07-10-2022 | 16:14 BRT

**Marcelo Leitão da Silveira**  
Secretário

**Conselheiros:**

*Mario Lins Estevam de Barros*

**Mario Lins Estevam de Barros**  
Presidente do Conselho de Administração

DocuSigned by:  
Flávia Palácios Mendonça Bailune  
Assinado por: FLÁVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE 0237162731  
CPF: 0237162731  
Data Hora da Assinatura: 07-10-2022 | 17:50 BRT

**Flávia Palácios Mendonça Bailune**  
Membro do Conselho de Administração

*Thomas Joseph McDonald*

**Thomas Joseph McDonald**  
Membro do Conselho de Administração

JUCESP  
24 OUT 2022  
SEDE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO - JUCESP  
CERTIFICADO DE REGISTRO  
SCP - O NÚMERO  
632.021/22-6  
GISELA SIMIEMA CESCHIN  
SECRETÁRIA GERAL  
JUCESP



**Certificado de conclusão**

ID de envelope: 4EF23409E74A4BDE9D937F2221CC0CBF  
 Assunto: Conclua com o DocuSign: Ata de RCA - Aprovação 83ª Emissão (400) - 07.10.2022.pdf  
 Envelope de origem:  
 Página do documento: 2  
 Certificar páginas: 5  
 Assinatura guiada: Ativada  
 Selo do ID do envelope: Ativada  
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Estado: Concluído

Autor do envelope:  
 CEDOC (Opea)  
 R. Hungria, 1240 - 6º Andar - Conj. 62  
 Sao Paulo, SP 01455-000  
 cedoc@opeacapital.com  
 Endereço IP: 191.255.128.102

**Controlo de registos**

Estado: Original  
 07-10-2022 | 14:57  
 Titular: CEDOC (Opea)  
 cedoc@opeacapital.com  
 Local: DocuSign

**Eventos do signatário**

Flavia Palacios Mendonça Bailune  
 flavia.palacios@opeacapital.com  
 diretor

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

**Detalhes do fornecedor da assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:**

Aceite: 13-10-2021 | 15:17  
 ID: 6f9a960f-9be6-4c95-bb23-ab8f809c66c1

Marcelo Leitão da Silveira  
 marcelo.leitao@opeacapital.com  
 Diretor de Securitização

Opea Securitizadora

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

**Detalhes do fornecedor da assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:**

Não disponível através do DocuSign

Mario Lins Estevam de Barros  
 mb@jaguargrowth.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:**

Aceite: 10-10-2022 | 12:07  
 ID: f53f8b0a-0bae-4f83-adb5-7bc4519df3f9

Thomas J. McDonald  
 tm@jaguargrowth.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

**Assinatura**

*Flavia Palacios Mendonça Bailune*

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Utilizar o endereço IP: 201.93.32.123

*Marcelo Leitão da Silveira*

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Utilizar o endereço IP: 177.141.131.109

*Mario Lins Estevam de Barros*

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Utilizar o endereço IP: 186.204.81.73

*Thomas J. McDonald*

Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo  
 Utilizar o endereço IP: 8.30.103.230

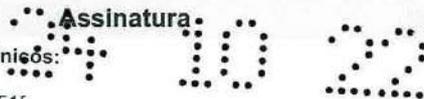
**Carimbo de data/hora**

Enviado: 07-10-2022 | 15:00  
 Visualizado: 07-10-2022 | 17:57  
 Assinado: 07-10-2022 | 17:59

Enviado: 07-10-2022 | 15:00  
 Visualizado: 07-10-2022 | 16:14  
 Assinado: 07-10-2022 | 16:15

Enviado: 07-10-2022 | 15:00  
 Visualizado: 10-10-2022 | 12:07  
 Assinado: 10-10-2022 | 12:07

Enviado: 07-10-2022 | 15:00  
 Reenviado: 10-10-2022 | 21:43  
 Visualizado: 11-10-2022 | 09:09  
 Assinado: 11-10-2022 | 09:09



**Eventos do signatário**

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:  
 Aceite: 11-10-2022 | 09:09  
 ID: 945715fd-e107-4045-a7e2-511987a3151f

**Carimbo de data/hora**

**Eventos de signatário presencial**      **Assinatura**      **Carimbo de data/hora**

**Eventos de entrega do editor**      **Estado**      **Carimbo de data/hora**

**Eventos de entrega do agente**      **Estado**      **Carimbo de data/hora**

**Evento de entrega do intermediário**      **Estado**      **Carimbo de data/hora**

**Eventos de entrega certificada**      **Estado**      **Carimbo de data/hora**

José Gonzalez  
 jose.gonzalez@opeacapital.com  
 Opea

**Visualizado**  
 Utilizar o endereço IP: 177.26.231.31

Enviado: 07-10-2022 | 15:00  
 Visualizado: 10-10-2022 | 18:38

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:  
 Não disponível através do DocuSign

**Eventos de cópia**      **Estado**      **Carimbo de data/hora**

**Eventos relacionados com a testemunha**      **Assinatura**      **Carimbo de data/hora**

**Eventos de notário**      **Assinatura**      **Carimbo de data/hora**

**Eventos de resumo de envelope**      **Estado**      **Carimbo de data/hora**

Envelope enviado	Com hash/encryptado	07-10-2022   15:00
Entrega certificada	Segurança verificada	11-10-2022   09:09
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	11-10-2022   09:09
Concluído	Segurança verificada	11-10-2022   09:09

**Eventos de pagamento**      **Estado**      **Carimbo de data/hora**

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos**

# Legislação e Tributos SP

## O Sniper e o mercado de crédito

### Opinião Jurídica

Daniel Alexandre Sarti



Entre os destaques recentes para o mercado de créditos está o advento de uma nova ferramenta voltada para a pesquisa e bloqueio de bens em processos judiciais, a fim de se atender não apenas o segmento de recuperação de crédito, mas também o campo que busca repelir crimes que envolvam corrupção e lavagem de dinheiro.

É o chamado Sistema Nacional de Investigação Patrimonial e Recuperação de Ativos, mais conhecido pela sigla Sniper, ferramenta concebida pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) com o escopo de unificar as informações constantes em diversos órgãos e sistemas públicos e privados, abertos e

fechados, otimizando a localização de bens em nome de devedores e facilitando a penhora para satisfazer direitos creditórios.

O programa foi concebido com o apoio do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), facilitando a localização de vínculos de natureza patrimonial e permitindo uma identificação rápida de todo o acervo de bens em nome de devedores que estejam respondendo a processos de execução judicial.

Fazem parte desse sistema as informações constantes em órgãos como o Tribunal Superior Eleitoral (TSE), o Registro Aeronáutico Brasileiro da Agência Nacional de Aviação Civil (Anac) e o Tribunal Marítimo, dentre outros.

É uma ferramenta que torna mais ágil a localização de imóveis, automóveis, ações, rendimentos na caderneta de poupança, títulos da dívida pública, dentre outros bens suscetíveis de avaliação econômica.

Ainda assim, o sistema concebido ainda será objeto de inúmeras discussões acadêmicas e judiciais, bem como poderá ser objeto de diversos recursos, criando-se, destarte, uma jurisprudência

que servirá de referência para a utilização deste novo instrumento de localização de bens.

Atualmente, o Poder Judiciário tem à disposição uma série de sistemas que podem ser empregados para localizar e penhorar bens para fins de satisfação de um determinado crédito. Talvez o mais importante seja o sistema Sisbajud, mantido através de uma parceria entre o Judiciário e o Banco Central do Brasil, utilizado para localizar ativos financeiros, incluindo saldo em dinheiro em contas correntes. Além disso, existe o sistema Infojud, mantido com o apoio da Receita Federal, para localizar outros tipos de bens, bem como o Renajud, empregado para localização de veículos suscetíveis de constrição.

Todavia, a verdade mostra que a existência de inúmeros sistemas e órgãos, ao invés de facilitar a busca de ativos, apenas cria maiores dificuldades no escopo de se recuperar um crédito, acarretando o prolongamento desnecessário de ações judiciais, sem que os credores possam ver o seu direito tutelado.

Assim, o novo sistema unifica diversas modalidades de pesquisa em um único instrumento, otimizando o

trabalho dos magistrados.

Ademais, em várias ocasiões, os juízes criam inúmeras dificuldades em deferir a pesquisa em outros órgãos que não aqueles já disponibilizados no âmbito judicial, simplesmente por falta de experiência e sensibilidade em perceber que uma maior gama de pesquisa pode facilitar a recuperação de um crédito.

Além disso, a experiência econômica demonstra que um dos componentes utilizados para se calcular o custo do crédito é a observância da dificuldade em se recuperar o crédito na hipótese de inadimplência, seja no âmbito judicial ou extrajudicial.

Como tais barreiras são criadas para se obter a satisfação de um crédito, maior o ônus que o mercado financeiro acaba impondo aos seus clientes.

Não é de todo mal ressaltar que a sistemática processual brasileira é uma das mais complexas do mundo, com uma gama de disposições de natureza dilatória que podem contribuir de forma significativa para que um débito não venha a ser pago no tempo esperado.

Cada apelação apresentada, embargos opostos ou agravo interposto contribui, de forma acentuada, para a elevação do

custo do crédito praticado junto aos clientes do segmento bancário.

É uma realidade que até o momento encontra-se presente: a disparidade entre os anseios do mercado de crédito e a necessidade de se resguardar os direitos e garantias das partes envolvidas no litígio judicial. Se por um lado o credor possui a garantia de ver o seu direito tutelado para fins de receber uma soma em dinheiro, ao devedor é assegurado o direito de opor o contraditório e dispor da ampla defesa, a fim de se evitar medidas que possam reduzi-lo a uma condição de miserabilidade.

Outro ponto que merece ser apresentado é que as formas tradicionais de pesquisa de bens apenas levam o credor e o juiz a descobrir apenas bens que não podem ser objeto de penhora. Via de regra, o devedor que possui um único imóvel não poderá perdê-lo em razão de uma dívida cobrada na Justiça. Obviamente existem exceções, como no campo tributário.

Ademais, a lentidão judicial pode contribuir para que muitos bens que poderiam ser objeto de uma constrição rápida possam estar sujeitos a uma deterioração natural

decorrente da demora em se obter a resolução de um conflito.

O surgimento desse novo sistema concebido pelo CNJ irá ajudar de forma significativa todos os operadores do direito que lidam com o segmento de recuperação de crédito, otimizando os requerimentos feitos no âmbito do Poder Judiciário e agilizando a resolução das demandas em andamento.

Em se tratando de uma economia que ainda sofre com os custos praticados no segmento de captação de crédito, a criação de novas ferramentas que possam facilitar a localização de bens de devedores poderá contribuir, de maneira positiva, no sentido de se reduzir as despesas para a sociedade como um todo.

**Daniel Alexandre Sarti** é coordenador de recuperação de crédito do Rocha, Calderon e Advogados Associados, especialista em Direito Empresarial pela Universidade Presbiteriana Mackenzie

Este artigo reflete as opiniões do autor, e não do jornal Valor Econômico. O jornal não se responsabiliza e nem pode ser responsabilizado pelas informações acima ou por prejuízos de qualquer natureza em decorrência do uso dessas informações

**FREITAS** RECORRIDO ESPECIAL

**CONSULTE NOSSA AGENDA DE LEILÕES NO SITE: [WWW.FREITASLEILOEIRO.COM.BR](http://WWW.FREITASLEILOEIRO.COM.BR)**

Central de Informações: (11) 3117.1000

Atenção: PARA A COMPRA EM LEILÃO O ARREMATANTE PRECISA ESTAR EM REGULARIDADE FISCAL PERANTE A RECEITA FEDERAL.

**LEILÃO DE VEÍCULOS - 130 LOTES - DIA: 01.11.2022 - 10h00 - 3ª FEIRA - PRESENCIAL E ON-LINE**

**AV. DOS ESTADOS, 584 - PORTÃO 2 - UTINGA - SANTO ANDRÉ/SP** **VISITAÇÃO: 01.11.2022, a partir das 08h00 - verificar informações no site**

CHASSIS: 9BR833866P2100055 - 93YHJ202M781933 - 988611156G032357 - 9886112XIK191515 - 9BD196263E2189630 - 8AFVZ2FFCEJ183996 - 9BWD845U77022539 - 93Y4SR28N917704 - 3FADP4Y7FM109116 - 1VU0B12B4C0025924 - 9BD11818MG1337087 - 3FAHP0GC2CR152816 - 9BD2780AS87071192 - 93YVBJA113F68927 - 9BF7H54J2H8366769 - 1L12E8K26F430176 - 9BD1783442327245 - 98FZ154JL0L8454312 - 9BD195AA2P0641677 - 98BG51CAGP504489 - 99H12050NS0004915 - 9CK2C2210NR063745 - 9CK2C2500NR059604 - 9BD11920591057750 - 9BGJ87520EB109821 - 98GKS48U0HJ175466 - 9BWA4525EA0106987 - 9362PN6AXB8040146 - 93YLSR6RHJ4402156 - 98GXL80PAC238242 - 9BD118181C11651118 - 98GKH19088144897 - 93YKMN23A7841363 - 98GT57W08C106730 - 9362FCN6AB87511290 - 98FZK5A1B8322095 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98D195112N0C159070 - 3N1AB61D181704910 - 936YLFFY8071460 - 98GRJ69809C123823 - 98W4B09A639P001289 - 93YJ4J735V7761723 - 98WAA05V08P029707 - 98GKM75ND0A105227 - 98W4B09N14P017856 - 9BWA45U7AT042510 - 98GSA199078267431 - 98FZFD0AX89324958 - 9BWA05Z5A4079318 - 98GRX08F08G211860 - 98FZ54J78497749 - 98D196283D2066619 - 98FZ816P788935215 - 3N1AB6AEC3L621156 - 93YLSR6RHJ933080 - 9BD17164G72961925 - 98FZK5A09B090132 - 98WAA05Z2D4050587 - 98WA4528K4017482 - 3N1CN7AD2L803820 - 988226117HKA84736 - 98WAG4127HT522549 - 935SLVFFYE819775 - 98GJC7520A188555 - 98GSU19F0CB279800 - 9355DN6ACB53663 - 9BWA45U7FP064837 - 98GSA199088230413 - 935FCKFV86B729147 - 98GSM19909B169725 - 98

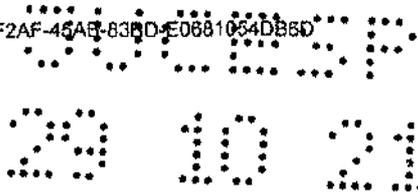
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22  
NIRE 35.300.157.648

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2021**

**Data, Horário e Local:** 07 de outubro de 2021, às 08:00 horas, na sede social da RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Companhia”), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13ª andar, Sala 1315, Centro, CEP 01014-907.

**Convocação e Presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”), em virtude da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

**Mesa:** Flávia Palacios Mendonça Bailune – Presidente; Eduardo Trajber Waisbich – Secretário.

**Ordem do Dia:** Deliberar sobre: (I) a alteração da denominação social da Companhia com a consequente alteração do Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia; (II) a alteração do endereço da Companhia com a consequente alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia; e (III) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia.

**Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, a acionista da Companhia decidiu e aprovou sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) A alteração da denominação social da Companhia para **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Desta forma, em função da alteração aprovada, o Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar a partir desta data com a seguinte nova redação:

*“Artigo 1º - A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto na presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”).”*

(ii) A alteração do endereço da Companhia para Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo/SP. Desta forma, em função da alteração aprovada, o Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar a partir desta data com a seguinte nova redação:

*“Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.”*

(iii) A alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar conforme previsto no Anexo II.

**Encerramento e Lavratura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela

JUCESP  
29 10 21

quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual foi lida, achada conforme, e assinada pelo Presidente e Secretário da Mesa.

**Assinaturas:** Mesa: Flávia Palacios Mendonça Bailune – Presidente; Eduardo Trajber Waisbich – Secretário. Acionista Presente: Yawara Brasil S.A.

A presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de outubro de 2021.

**Mesa:**

*Flávia Palacios Mendonça Bailune*

*Eduardo Trajber Waisbich*

FLÁVIA PALACIOS MENDONÇA BAILUNE  
Presidente

EDUARDO TRAJBER WAISBICH  
Secretário

**Acionista:**

*Flávia Palacios Mendonça Bailune*



YAWARA BRASIL S.A.

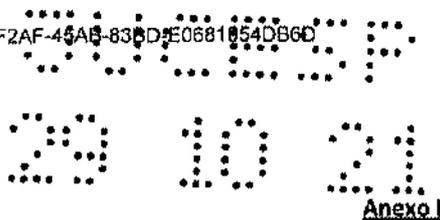
Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Nome: Vinicius de Souza Barbosa

Cargo: Procuradora

Cargo: Procurador





à Ata de Assembleia Geral Extraordinária da OPEA SECURITIZADORA S.A. realizada em 07 de outubro de 2021.

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

## **ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO**

### **CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE**

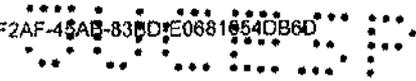
**Artigo 1º** - A OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

**Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 3º** - A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;
- (ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- (iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (vi) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- (vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e
- (viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.

**Artigo 4º** - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.



## CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

**Artigo 5º** - O capital social subscrito e parcialmente integralizado é de R\$ 17.311.097,28 (dezesete milhões, trezentos e onze mil e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), representado por 7.927.248 (sete milhões, novecentas e vinte e sete mil, duzentas e quarenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

**Parágrafo Primeiro** - O valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ainda não integralizado ao capital social será integralizado até 1º de outubro de 2022.

**Parágrafo Segundo** - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

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

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

**Parágrafo Segundo** - Desde que realizados  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

**Parágrafo Terceiro** - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por Instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública; (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

**Artigo 7º** - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

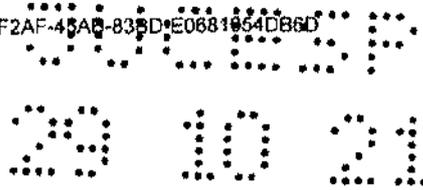
**Artigo 8º** - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

**Artigo 9º** - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

## CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

**Artigo 10** - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

**Artigo 11** - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.



Artigo 12 – Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

#### **CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO**

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

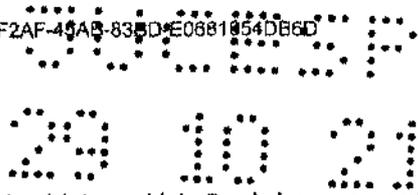
Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo – Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 – A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

#### **Seção I Conselho de Administração**

Artigo 17 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.



Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

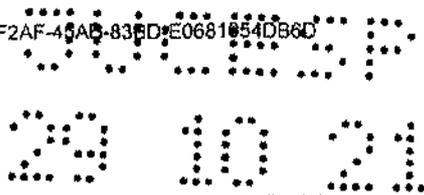
Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, Itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a



respeito dispuser o presente Estatuto Social;

- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

Parágrafo Único. As emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários serão aprovadas de forma global até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) por reunião do Conselho de Administração.

## Seção II Diretoria

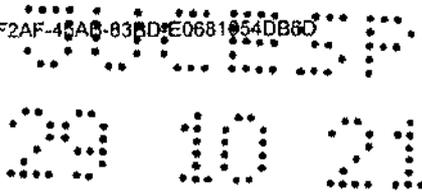
Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor-Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor-Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.



**Artigo 26** - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

**Parágrafo Primeiro** - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

**Parágrafo Segundo** - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor-Presidente.

**Artigo 27** - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

**Artigo 28** - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

**Artigo 29** - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto, ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

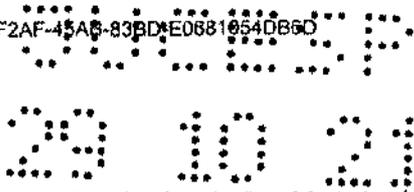
**Parágrafo Primeiro** - A prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento pela Companhia, observada eventual autorização necessária conforme o Artigo 23 acima, ser realizada nos seguintes termos:

(i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;

(ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e

(iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou (b) um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou (c) dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

**Parágrafo Segundo** - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, o Banco Central do Brasil - BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos - CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (iii) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis



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

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

#### **CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL**

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

#### **CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

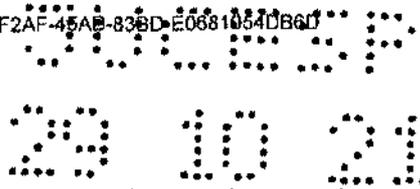
Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.



**Artigo 34** - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

**Parágrafo Primeiro** – Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

**Parágrafo Segundo** – Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das S.A.

**Parágrafo Terceiro** – A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

**Parágrafo Quarto** – O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS**

**Artigo 35** - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

**Parágrafo Primeiro** - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

## **CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 36** - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

## **CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

**Artigo 37** – A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

**Artigo 38** – A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes

20 10 21

do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(éis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

## CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

\*\*\*

DocuSign  
25 10 21

DocuSign

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 5FA50CF0F2AF45AB83BDE0681054DB6D

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: AGE OPEA\_ alteração denominação e endereço\_20211007 (1).docx

Source Envelope:

Document Pages: 11

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Fernando Macedo

AutoNav: Enabled

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440 - 11o Andar

EnvelopeId Stamping: Enabled

Sao Paulo, SP 04538-132

Time Zone: (UTC-03:00) Brasília

fernando.macedo@rbsec.com

IP Address: 191.181.57.89

**Record Tracking**

Status: Original

Holder: Fernando Macedo

Location: DocuSign

25-10-2021 | 16:43

fernando.macedo@rbsec.com

**Signer Events**

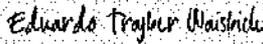
**Signature**

**Timestamp**

Eduardo Trajber Waisblich

eduardo@opeacapital.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 25-10-2021 | 16:53

Resent: 25-10-2021 | 20:17

Viewed: 25-10-2021 | 16:59

Signed: 25-10-2021 | 22:15

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.138.84.192

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

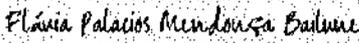
Accepted: 25-10-2021 | 22:14

ID: ed9c7cc8-7867-4d04-bcbf-aa933cf6ecd3

Flávia Palacios Mendonça Bailune

flavia.palacios@opeacapital.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 25-10-2021 | 16:53

Viewed: 25-10-2021 | 17:16

Signed: 25-10-2021 | 17:17

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.98.69.52

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 13-10-2021 | 15:17

ID: 6f9a960f-9be6-4c95-bb23-ab8f809c66cf

Virícius de Souza Barbosa

viricius.barbosa@opeacapital.com

Business Solutions

Opea

Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 25-10-2021 | 16:53

Viewed: 25-10-2021 | 19:08

Signed: 25-10-2021 | 19:08

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 179.113.62.72

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

DUPLICATE  
2021

**Carbon Copy Events      Status      Timestamp**

**Witness Events      Signature      Timestamp**

**Notary Events      Signature      Timestamp**

**Envelope Summary Events      Status      Timestamps**

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	25-10-2021   16:53
Certified Delivered	Security Checked	25-10-2021   19:08
Signing Complete	Security Checked	25-10-2021   19:08
Completed	Security Checked	25-10-2021   22:15

**Payment Events      Status      Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 14 DE NOVEMBRO 2022**

1. Data, Hora e Local: No dia 14 de novembro de 2022, às 10:00 horas, na sede da Rede D'Or São Luiz S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Tatuapé, CEP 03.313-000.
2. Convocação: Convocação feita nos termos do art. 18, parágrafo primeiro, do Estatuto Social da Companhia.
3. Instalação e Presença: Foi instalada a reunião com a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, os Srs. Jorge Neval Moll Filho, Heráclito de Brito Gomes Junior, Pedro Junqueira Moll, André Francisco Junqueira Moll, Fernanda Freire Tovar Moll, Wolfgang Stephan Schwerdtle e William H. McMullan.
4. Composição da Mesa: Presidente: Jorge Neval Moll Filho. Secretária: Roberta De Carolis Perisse Duarte.
5. Ordem do Dia: Deliberar sobre os seguintes assuntos:
  - (i) a aprovação dos termos e condições da 26ª (vigésima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, de forma privada, pela Companhia ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), no valor total de R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), podendo tal valor ser reduzido caso não haja o exercício ou haja o exercício parcial de opção de lote adicional dos CRI (conforme abaixo definido) observado o montante mínimo correspondente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Montante Mínimo");
  - (ii) a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Debêntures e dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª emissão da Opea Securitizadora S.A. ("Securitizadora" ou "Debenturista"), que serão emitidos com lastro nas Debêntures ("CRI"), e serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") ("Oferta"), incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos: (a) o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A." ("Escritura de Emissão"), a ser celebrado entre a Companhia, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Agente Fiduciário"), e, na qualidade de interveniente anuente e debenturista, a Securitizadora; e (b) o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." ("Contrato de Distribuição"), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e as instituições intermediárias a serem contratadas para realização da Oferta ("Coordenadores");
  - (iii) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e à realização da Emissão e da Oferta, incluindo,

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

mas não se limitando, à contratação dos prestadores de serviços necessários, bem como à formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii) acima; e

(iv) a ratificação de todos os atos praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Companhia em virtude das matérias previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima.

**6. Deliberações:** Por unanimidade dos presentes, e sem quaisquer restrições ou ressalvas, após debates e discussões, foram tomadas as seguintes deliberações:

**6.1.** Autorizar a realização da Emissão e a celebração pela Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, da Escritura de Emissão, bem como de eventuais aditamentos que se façam necessários, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito da Escritura de Emissão:

**I. Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser reduzido caso não haja o exercício ou haja o exercício parcial da opção de lote adicional dos CRI e a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos do item II abaixo, observado o Montante Mínimo, devendo, neste caso, a Companhia formalizar referida redução por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão, deliberação societária da Companhia ou aprovação por assembleia de titulares de CRI.

**II. Coleta de Intenções de Investimento.** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de Bookbuilding"), com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição (i) do número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) do volume final da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da opção de lote adicional dos CRI nos termos da Instrução CVM 400; (iii) da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade das Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries; e (iv) da taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, da taxa final de remuneração de cada série das Debêntures.

A Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão, deliberação societária da Companhia ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI.

**III. Número da Emissão:** A 26ª (vigésima sexta) emissão de debêntures da Companhia.

**IV. Número de Séries:** A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries, no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Debêntures a serem emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "Debêntures DI I", (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "Debêntures DI II" (sendo as Debêntures DI I e as Debêntures DI II, denominadas em conjunto "Debêntures DI"), (iii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "Debêntures IPCA I" e (iv) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são as "Debêntures IPCA II" (sendo as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II denominadas, em conjunto, "Debêntures IPCA"). Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos.

**V. Quantidade:** Serão emitidas 900.000 (novecentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI e a possibilidade de distribuição parcial dos CRI), observado o Montante Mínimo. A quantidade final de Debêntures a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão, deliberação societária da Companhia ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI.

**VI. Destinação de Recursos:** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Companhia com a Emissão das Debêntures serão destinados, pela Companhia, (i) até a data de vencimento dos CRI IPCA II, qual seja, 15 de dezembro de 2032, ou (ii) até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas subsidiárias, desde que sejam sociedades Controladas da Devedora, 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 Companhia e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI IPCA II, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para (A) pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos**, pela Companhia ou pelas Subsidiárias, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de aluguéis ("Custos e Despesas Destinação"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I da Escritura de Emissão ("Empreendimentos Destinação"), e/ou (B) reembolso de gastos, custos e despesas **já incorridos**, pela Companhia ou pelas Subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, desde 22 de dezembro de 2020 até 16 de novembro de 2022, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de aluguéis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão ("Empreendimentos Reembolso") e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo I à Escritura de Emissão.

**VII. Vinculação aos CRI:** Após a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, as Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, no âmbito de securitização de créditos imobiliários, conforme previsto na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, na Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022, conforme em vigor e aplicável, e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários*

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Crédito Imobiliário devido pela Rede D'Or São Luiz S.A." referente às 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª emissão da Securitizadora, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

**VIII. Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

**IX. Data de Emissão:** A data de emissão das Debêntures será aquela a ser definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão").

**X. Forma e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo escriturador.

**XI. Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

**XII. Conversibilidade.** As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

**XIII. Datas de Vencimento:** (i) as Debêntures DI I vencerão em 15 de dezembro de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures DI I"); (ii) as Debêntures DI I vencerão em 17 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures DI II"); (iii) as Debêntures IPCA I vencerão em 17 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA I"); e (iv) as Debêntures IPCA II vencerão em 15 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA II") e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI I, Data de Vencimento das Debêntures DI II e a Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, ("Data de Vencimento das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão.

**XIV. Subscrição e Forma de Integralização:** As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo a ser previsto na Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido).

**XV. Preço de Integralização:** O preço de integralização das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização"). Todas as Debêntures deverão ser subscritas e integralizadas em uma única data, na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, (i) o preço de integralização das Debêntures DI I será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I (conforme abaixo definido) acrescido da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definido), calculada na forma da Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; (ii) o preço de integralização das Debêntures DI II será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, acrescido da Remuneração das Debêntures DI II, calculada na forma da Cláusula 7.16.2 da Escritura de Emissão, desde a

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; (iii) o preço de integralização das Debêntures IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I (conforme abaixo definido) acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA I (conforme abaixo definido), calculada na forma da Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, e (iv) o preço de integralização das Debêntures IPCA II será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II (conforme abaixo definido), acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA II (conforme abaixo definido), calculada na forma da Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, de comum acordo, pelos Coordenadores e desde que aprovado pela Companhia no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, (i) deverá ser observado o disposto na Escritura de Emissão e (ii) será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, consequentemente, à totalidade das Debêntures da respectiva série, em cada Data de Integralização.

**XVI. Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Companhia poderá, a partir da data a ser definida na Escritura de Emissão, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures de forma independente, sendo vedado o resgate parcial, observadas as condições a serem previstas na Escritura de Emissão.

**XVII. Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos:** Caso a Companhia tenha que crescer qualquer valor relativo ao pagamento de tributos por ela devidos nos termos da Escritura de Emissão, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com comunicado ao Debenturista, ao Agente Fiduciário, 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. 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, mediante o pagamento (i) com relação às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures DI I ou da Remuneração das Debêntures DI II, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI I ou da Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio; e (ii) com relação às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou as Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

**XVIII. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão.

**XIX. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado. O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I") e ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II") e, quando em conjunto o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA") de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

**XX. Remuneração das Debêntures:** (i) Remuneração das Debêntures DI: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da Emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a (i) no caso das Debêntures DI, 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto DI I") e (ii) no caso das Debêntures DI II, 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto DI II") ("Remuneração das Debêntures DI"); (ii) Remuneração das Debêntures IPCA I: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre (ii.a) 0,70% (setenta centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii.b) 6,35% (seis inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA I"); e (iii) Remuneração das Debêntures IPCA II: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre (iii.a) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (iii.b) 6,55% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA II") e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI e a Remuneração das Debêntures IPCA I, ("Remuneração das Debêntures"), calculados de forma exponencial e

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

**XXI. Pagamento da Remuneração das Debêntures:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures IPCA I e a Remuneração das Debêntures IPCA II, serão pagas a partir da Data de Emissão nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão e a Remuneração das Debêntures DI II será paga na Data de Vencimento das Debêntures DI II (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").

**XXII. Pagamento do Valor Nominal Unitário (para as Debêntures DI) ou do Valor Nominal Unitário Atualizado (para as Debêntures IPCA):** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado em uma 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento das Debêntures DI I ; (ii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado em uma 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento das Debêntures DI II (iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I; e (iv) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas anuais devidas em 16 de dezembro de 2030, 15 de dezembro de 2031 e na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão.

**XXIII. Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e ao registro perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, conforme será previsto na Escritura de Emissão.

**XXIV. Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures e Atualização Monetária, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

**XXV. Vencimento Antecipado:** Sujeito ao disposto na Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o pagamento, pela Companhia, (1)(i) com relação às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures DI I ou da Remuneração das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de

**REFE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (ii) com relação às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA ou das Debêntures IPCA II, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou as Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (2) sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e (3) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos e prazos a serem previstos na Escritura de Emissão.

**XXVI. Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão e das Debêntures seguirão conforme a serem previstos na Escritura de Emissão.

**6.2.** Autorizar a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Debêntures, dos CRI e realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos: **(a)** a Escritura de Emissão, bem como eventuais aditamentos que se façam necessários; e **(b)** o Contrato de Distribuição e eventuais aditamentos que se façam necessários.

**6.3.** Autorizar quaisquer medidas tomadas e que venham a ser tomadas e/ou quaisquer negociações que venham a ser realizadas pela Diretoria da Companhia com relação a todos os termos e condições aplicáveis à Emissão e à emissão dos CRI, bem como autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos e quaisquer atos e a celebrar todos e quaisquer documentos necessários à Emissão e à emissão dos CRI, que ainda não tenham sido praticados ou celebrados, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando a procurações, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados, a contratação dos prestadores de serviços para a Emissão, tais como o banco mandatário, agente fiduciário e assessores legais, entre outros, inclusive para redução de taxa de juros das Debêntures e cancelamento de Debêntures que não forem integralizadas.

**6.4.** Ratificar todos os atos praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Companhia em virtude das matérias aprovadas nos itens 6.1 a 6.3 acima.

**7.** Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, e inexistindo qualquer outra manifestação, o Sr. Presidente deu por encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e aprovada, foi assinada por todos os membros do Conselho de Administração presentes. Assinaturas: Mesa: Presidente: Jorge Neval Moll Filho; Secretária: Roberta De Carolis Périssé Duarte. Membros do Conselho de Administração da Companhia: Jorge Neval Moll Filho, Heráclito de Brito Gomes Júnior, Pedro Junqueira Moll, André Francisco Junqueira Moll, Fernanda Freire Tovar Moll, Wolfgang Stephan Schwerdtle e William H. McMullan.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

*Roberta de Carolis Perisse Duarte*  
Roberta de Carolis Perisse Duarte  
Secretária





## REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

CNPJ Nº 06.047.087/0001-39 - NIRE 35.300.318.099

### ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 14 DE NOVEMBRO 2022

**1. Data, Hora e Local:** No dia 14 de novembro de 2022, às 10:00 horas, na sede da Rede D'Or São Luiz S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, Tatuapé, CEP 03.313-000. **2. Convocação:** Convocação feita nos termos do art. 18, parágrafo primeiro, do Estatuto Social da Companhia. **3. Instalação e Presença:** Foi instalada a reunião com a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, os Srs. Jorge Neval Moll Filho, Heráclito de Brito Gomes Júnior, Pedro Junqueira Moll, André Francisco Junqueira Moll, Fernanda Freire Tovar Moll, Wolfgang Stephan Schwertdt e William H. McMullan. **4. Competência da Mesa:** Presidente: Jorge Neval Moll Filho. Secretária: Roberta De Carolis Perisse Duarte. **5. Ordem do Dia:** Deliberar sobre os seguintes assuntos: (i) a aprovação dos termos e condições da 26ª (vigésima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, de forma privada, pela Companhia ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), no valor total de R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), podendo tal valor ser reduzido caso não haja o exercício ou haja o exercício parcial de opção de lote adicional dos CRI (conforme abaixo definido) observado o montante mínimo correspondente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Montante Mínimo"). (ii) as Debêntures distribuídas no âmbito da emissão de CRI e a possibilidade de distribuição parcial dos CRI e dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª emissão da Opea Securitizadora S.A. ("Securitizadora" ou "Debenturista"), que serão emitidos com lastro nas Debêntures ("CRI"), e serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") ("Oferta"), incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos: (a) o "Instrumento de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A." ("Escritura de Emissão"), a ser celebrado entre a Companhia, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Agente Fiduciário"), e, na qualidade de interveniente anuente e debenturista, a Securitizadora; e (b) o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." ("Contrato de Distribuição"), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e as instituições intermediárias a serem contratadas para a Oferta ("Contrato de Distribuição"); (iii) a autorização da Companhia para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, à contratação dos prestadores de serviços necessários, bem como à formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii) acima; e (iv) a ratificação de todos os atos praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Companhia em virtude das matérias previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima. **6. Deliberações:** Por unanimidade dos presentes, e sem quaisquer restrições ou ressalvas, após debates e discussões, foram tomadas as seguintes deliberações: **6.1. Autorizar a realização da Emissão e a celebração da Companhia**, na qualidade de emissora das Debêntures, da Emissão de Emissões, bem como de eventuais aditamentos que se façam necessários; e (ii) a realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos quais serão detalhadas e reguladas no âmbito da Escritura de Emissão; **I. Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser reduzido caso não haja o exercício ou haja o exercício parcial da opção de lote adicional dos CRI e a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos do item II abaixo, observado o Montante Mínimo, devendo, neste caso, a Companhia formalizar referida redução por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão, deliberação societária da Companhia ou aprovação por assembleia de titulares de CRI. **II. Número de Emissões:** A 26ª (vigésima sexta) emissão de debêntures da Companhia. **III. Quantidade:** Serão emitidas 900.000 (novecentas mil) Debêntures, no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Debêntures a serem emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding, sendo que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "Debêntures DI I", (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "Debêntures DI II" (sendo as Debêntures DI I e as Debêntures DI II, denominadas em conjunto "Debêntures DI"), (iii) as Debêntures distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "Debêntures IPCA I" e (iv) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são as "Debêntures IPCA II" (sendo as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II denominadas, em conjunto, "Debêntures IPCA"). Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos. **V. Quantidade:** Serão emitidas 900.000 (novecentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI e a possibilidade de distribuição parcial dos CRI), observado o Montante Mínimo. A quantidade final de Debêntures a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, sendo que a Escritura de Emissão será objeto de aprovação da Companhia ou aprovação por assembleia de titulares de CRI. **VI. Destinação de Recursos:** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Companhia com a Emissão das Debêntures serão destinados, pela Companhia, (i) até a data de vencimento dos CRI IPCA II, qual seja, 15 de dezembro de 2032, ou (ii) até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas subsidiárias, desde que sejam sociedades em controle das Debêntures, e não aplicável, caso aplicável, a Companhia e as subsidiárias, desde que sejam sociedades em controle das Debêntures ("Subsidiárias"), sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Companhia e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI IPCA II, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para (A) pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Companhia ou pelas Subsidiárias, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de aluguéis ("Gastos e Despesas Destinadas"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I da Escritura de Emissão ("Empreendimentos Destinados"), e reembolso de custos e despesas incorridos, pela Companhia ou pelas Subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, desde 22 de dezembro de 2020 até 16 de novembro de 2022, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de aluguéis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão ("Empreendimentos Reembolso") e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinados, os "Empreendimentos Lastro", observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo I da Escritura de Emissão. **VII. Vinculação aos CRI:** Após a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, as Debêntures serão vinculadas aos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em caso de (i) o preço de integralização dos CRI for inferior ao preço de integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, em tal caso, (ii) o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I (conforme abaixo definido) acrescido da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definido), calculada na forma da Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; (iii) o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I acrescido da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definido), calculada na forma da Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; (iv) o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II acrescido da Remuneração das Debêntures DI II, acrescido da Remuneração das Debêntures DI II, calculada na forma da Cláusula 7.16.2 da Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; (v) o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I (conforme abaixo definido) acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA I (conforme abaixo definido), calculada na forma da Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, e (vi) o preço de integralização das Debêntures IPCA II será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II (conforme abaixo definido), acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA II (conforme abaixo definido), calculada na forma da Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização. As Debêntures poderão ser inscritas com agio ou desagio, de comum acordo, pelos Coordenadores e desde que aprovado pela Companhia no ato de submissão dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, (i) deverá ser observado o disposto na Escritura de Emissão e (ii) será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, consequentemente, à totalidade das Debêntures da respectiva série, em cada Data de Integralização. **XVI. Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Companhia poderá, a partir da data a ser definida na Escritura de Emissão, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures de forma independente, sendo vedado o resgate parcial, observadas as condições a serem previstas na Escritura de Emissão. **XVII. Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos:** Caso a Companhia tenha que arcar com qualquer valor de resgate antecipado de qualquer uma das séries das Debêntures da Escritura de Emissão, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com comunicado ao Debenturista, ao Agente Fiduciário, 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. 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, desde que observado o disposto na Escritura de Emissão. **XVIII. Pagamento de Juros:** Os juros remuneratórios correspondentes a cada uma das séries das Debêntures DI I e às Debêntures DI II, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures DI I ou da Remuneração das Debêntures DI II, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI I ou da Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio; e (ii) com relação às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, calculada na forma da Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização ou as Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio. **XVIII. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão. **XIX. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado. O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I") e ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II") e, quando em conjunto o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, "Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA") de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão. **XX. Remuneração das Debêntures:** (i) Remuneração das Debêntures DI: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de Bookbuilding, no âmbito da Emissão dos CRI, e, em conjunto com o resgate antecipado de 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a (i) no caso das Debêntures DI, 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto DI I") e (ii) no caso das Debêntures DI II, 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto DI II") ("Remuneração das Debêntures DI"); (ii) Remuneração das Debêntures IPCA: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, limitado à maior taxa entre (i) a) 0,70% (setenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis acrescida da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding ou (ii) b) 6,35% (seis inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA I"); e (iii) Remuneração das Debêntures IPCA II: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, limitado à maior taxa entre (i) a) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding ou (iii) b) 6,55% (seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA II") e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI e a Remuneração das Debêntures IPCA I, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorrentes da primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão. **XXI. Pagamento da Remuneração das Debêntures:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures DI I e a Remuneração das Debêntures IPCA I e a Remuneração das Debêntures IPCA II, serão pagas a partir da primeira Data de Emissão nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão e a Remuneração das Debêntures DI II será paga na Data de Vencimento das Debêntures DI II (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"). **XXII. Pagamento do Valor Nominal Unitário (para as Debêntures DI) ou do Valor Nominal Unitário Atualizado (para as Debêntures IPCA):** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado em uma 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento das Debêntures DI I; (ii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado em uma 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento das Debêntures DI II (iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I; e (iv) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas anuais devidas em 16 de dezembro de 2030, 15 de dezembro de 2031 e na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão. **XXIII. Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e ao registro perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, conforme será previsto na Escritura de Emissão. **XXIV. Encargos Moratórios:** Ocorrendo impropriedade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures e Atualização Monetária, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"). **XXV. Vencimento Antecipado:** Sujeito ao disposto na Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o pagamento, pela Companhia, (1)(i) com relação às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures DI I ou da Remuneração das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (ii) com relação às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA ou das Debêntures IPCA II, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou as Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (2) sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou o Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II, calculado de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão, **XXVI. Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e das Debêntures serão os que forem previstos na Escritura de Emissão. **6.2.** Autorizar a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Debêntures, dos CRI e realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos: (a) a Escritura de Emissão, bem como eventuais aditamentos que se façam necessários; e (b) o Contrato de Distribuição e eventuais aditamentos que se façam necessários. **6.3.** Autorizar quaisquer medidas que venham a ser tomadas ou contra quaisquer negociações que venham a ser realizadas pela Diretoria da Companhia com relação a todos os termos e condições da Emissão e das Debêntures, desde que autorizada pela Diretoria da Companhia a praticar todos e quaisquer atos e a celebrar todos e quaisquer documentos necessários à Emissão e à emissão dos CRI, que ainda não tenham sido praticados ou celebrados, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando a procurações, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados, a contratação dos prestadores de serviços para a Emissão, tais como o banco mandatário, agente fiduciário e assessores legais, entre outros, incluindo a redução de taxa de juros das Debêntures e cancelamento de Debêntures que não forem integralizadas. **6.4.** Ratificar todos e atos praticados e atos praticados pela Companhia em virtude das matérias tratadas nas tabelas 1 a 6.3 acima. **7. Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, o Sr. Presidente deu por encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e aprovada, foi assinada por todos os membros do Conselho de Administração presentes. Assinaturas: Mesa: Presidente: Jorge Neval Moll Filho; Secretária: Roberta De Carolis Perisse Duarte. Membros do Conselho de Administração da Companhia: Jorge Neval Moll Filho, Heráclito de Brito Gomes Júnior, Pedro Junqueira Moll, André Francisco Junqueira Moll, Fernanda Freire Tovar Moll, Wolfgang Stephan Schwertdt e William H. McMullan. Conferir com o original lavrado em livro próprio. São Paulo, 14 de novembro de 2022. **Roberta de Carolis Perisse Duarte** – Secretária.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/F28A-C883-5B97-1D75> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F28A-C883-5B97-1D75



### Hash do Documento

1D1A258CEF07F69040CB50BC812FFB9CDD1823C6938448C403A410B88EC78AB4

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 21/11/2022 é(são) :

- Marcos Nogueira Da Luz (Administrador) - 086.729.427-28 em  
21/11/2022 19:52 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital - JORNAL DIARIO COMERCIAL LTDA -  
33.270.067/0001-03



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 26ª (VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

Celebram este "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão de Rede D'Or São Luiz S.A." ("**Escritura de Emissão**");

- (1) como emissora das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.3.00318099, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Companhia**");

- (2) como agente fiduciário das debêntures, nomeado nesta Escritura de Emissão, representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definidas):

**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, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário das Debêntures**"); e

- (3) como titular das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**");

que resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

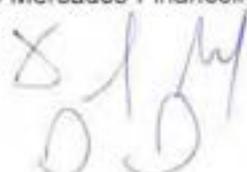
- 1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir:

"**Afiladas**": significam as Controladas e os Controladores da Companhia, em conjunto;

"**Agente Fiduciário das Debêntures**": tem o significado previsto no preâmbulo acima;

"**Agente Fiduciário dos CRI**": significa a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada, na qualidade de representante dos titulares de CRI;

"**ANBIMA**": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;



"**Atualização Monetária**": tem o significado previsto na Cláusula 7.18.1 abaixo;

"**Auditor Independente**": significa o auditor independente registrado na CVM;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ou a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, conforme o caso, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"**Banco Liquidante**": tem o significado previsto na Cláusula 7.8 abaixo;

"**CCI**": significa, em conjunto, a CCI DI I, a CCI DI II, a CCI IPCA I e a CCI IPCA II;

"**CCI DI I**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I;

"**CCI DI II**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI II;

"**CCI IPCA I**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA I;

"**CCI IPCA II**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA II;

"**Certificador de Obras**": significa qualquer terceiro a ser contratado pela Companhia para prestação dos serviços previstos na Cláusula 5.2 abaixo;

"**Código Civil**" significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.

"**Código de Processo Civil**": significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

"**Companhia**": tem o significado previsto no preâmbulo acima;

"**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total**": tem o significado previsto na Cláusula 7.21.1 abaixo.

"**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**" tem o significado previsto na Cláusula 7.23, item (i) abaixo.

"**Conta do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 16002-7, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"**Contrato de Distribuição**": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Companhia, a Securitizadora e os Coordenadores, conforme aditado de tempos em tempos;

**"Controlada"**: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Companhia;

**"Controlador"**: significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Companhia;

**"Coordenadores"**: significam, em conjunto, as instituições financeiras que participarão da oferta de emissão dos CRI;

**"CNPJ"**: significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

**"Créditos Imobiliários"**: significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários DI II, os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II;

**"Créditos Imobiliários DI I"**: significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI I, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI I incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão;

**"Créditos Imobiliários DI II"**: significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI II incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão;

**"Créditos Imobiliários IPCA I"**: significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures IPCA I, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA I incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão;

**"Créditos Imobiliários IPCA II"**: significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures IPCA II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA II incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos

contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão;

"**CRI**": significam, em conjunto, os CRI DI I, os CRI DI II, os CRI IPCA I e os CRI IPCA II, que serão emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que este valor inicial (i) poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), totalizando até R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), ou (ii) poderá ser diminuído, em virtude da Distribuição Parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo da Emissão dos CRI; nos termos do Termo de Securitização;

"**CRI DI**": significam, em conjunto, os CRI DI I e os CRI DI II;

"**CRI DI I**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora;

"**CRI DI II**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora;

"**CRI IPCA**": significam, em conjunto, os CRI IPCA I e os CRI IPCA II;

"**CRI IPCA I**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora;

"**CRI IPCA II**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Aniversário**": tem o significado previsto na Cláusula 7.18.1(iii);

"**Data de Emissão das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 7.11 abaixo;

"**Data de Integralização**": tem o significado previsto na Cláusula 7.13 abaixo;

"**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 7.19 abaixo;

"**Data de Vencimento das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 7.14 abaixo;

"**Data de Vencimento das Debêntures DI I**": tem o significado previsto na Cláusula 7.14 abaixo;

"**Data de Vencimento das Debêntures DI II**": tem o significado previsto na Cláusula 7.14 abaixo;

"**Data de Vencimento das Debêntures IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 7.14 abaixo;

"**Data de Vencimento das Debêntures IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 7.14 abaixo;

"**Debêntures**": significam as Debêntures DI I, as Debêntures DI II, as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, em conjunto;

"**Debêntures DI**": significam as Debêntures DI I e as Debêntures DI II, em conjunto;

**"Debêntures DI I"**: significam as Debêntures objeto da presente Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série;

**"Debêntures DI II"**: significam as Debêntures objeto da presente Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série;

**"Debêntures IPCA"**: significam as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, em conjunto;

**"Debêntures IPCA I"**: significam as Debêntures objeto da presente Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série;

**"Debêntures IPCA II"**: significam as Debêntures objeto da presente Emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série;

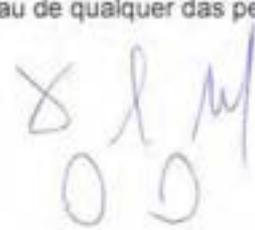
**"Debêntures em Circulação"**: significam, em conjunto, as Debêntures DI I em Circulação, as Debêntures DI II em Circulação, as Debêntures IPCA I em Circulação e as Debêntures IPCA II em Circulação;

**"Debêntures DI I em Circulação"**: significam todas as Debêntures DI I subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures DI I mantidas em tesouraria pela Companhia e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures DI I pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controlador e/ou a qualquer Controlada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores;

**"Debêntures DI II em Circulação"**: significam todas as Debêntures DI II subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures DI II mantidas em tesouraria pela Companhia e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures DI II pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controlador e/ou a qualquer Controlada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores;

**"Debêntures IPCA I em Circulação"**: significam todas as Debêntures IPCA I subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures IPCA I mantidas em tesouraria pela Companhia e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures IPCA I pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controlador e/ou a qualquer Controlada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores;

**"Debêntures IPCA II em Circulação"**: significam todas as Debêntures IPCA II subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures IPCA II mantidas em tesouraria pela Companhia e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures IPCA II pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controlador e/ou a qualquer Controlada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores;



**"Decreto 11.129"**: significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

**"Debenturista"**: significa o titular das Debêntures e dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, conforme definido no preâmbulo acima;

**"Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia"**: tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso (i), alínea (a) abaixo;

**"Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia"**: tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso (i), alínea (b) abaixo;

**"Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia"**: tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso (i), alínea (b) abaixo;

**"Detentor Permitido"**: significa qualquer pessoa da Família Moll ou qualquer entidade de qualquer forma controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direta ou indiretamente por um ou mais membros da Família Moll;

**"Dia Útil"**: significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

**"Distribuição Parcial dos CRI"** significa a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo certo que a manutenção da oferta dos CRI está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Emissão dos CRI, correspondente a 400.000 (quatrocentos mil) CRI, perfazendo o montante de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). Na eventualidade de o Montante Mínimo da Emissão dos CRI não ser colocado no âmbito da oferta dos CRI, a oferta dos CRI será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas. Na eventualidade de o Montante Mínimo da Emissão dos CRI ser colocado no âmbito da oferta dos CRI, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da oferta dos CRI será cancelado pela Debenturista, observado o disposto no Termo de Securitização e, conseqüentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente será cancelado pela Companhia, observado o disposto nesta Escritura de Emissão;

**"Documentos Comprobatórios"**: tem o significado previsto na Cláusula 5.2. abaixo;

**"Documentos da Operação"**: significam, em conjunto (i) esta Escritura de Emissão, (ii) o boletim de subscrição das Debêntures, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) o Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à oferta dos CRI, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos nos itens (i) a (vi) acima;

**"Efeito Adverso Relevante"**: significa (i) um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais consolidados da Companhia, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia; ou (ii) uma interrupção ou suspensão nas atividades da Companhia que afete de forma adversa e material a capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais

Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized name and two circular marks below it.

Documentos da Operação,

"**Emissão**": significa esta 23ª (vigesima e sete) emissão privada das Debêntures, em até 4 (quatro) séries, da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e da Lei das Sociedades por Ações;

"**Emissão dos CRI**": significa as 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora;

"**Empreendimentos Destinação**": tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

"**Empreendimentos Lastro**": tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

"**Empreendimentos Reembolso**": tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

"**Encargos Moratórios**": tem o significado previsto na Cláusula 7.28 abaixo;

"**Escritura de Emissão de CCI**": significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Escritura de Emissão**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Escriturador**": tem o significado previsto na Cláusula 7.7 abaixo;

"**Eventos de Inadimplemento**": tem o significado previsto na Cláusula 7.31.2 abaixo;

"**Eventos de Inadimplemento Automático**": tem o significado previsto na Cláusula 7.31.1 abaixo;

"**Eventos de Inadimplemento Não Automático**": tem o significado previsto na Cláusula 7.31.2 abaixo;

"**Família Moll**": significa os membros da família Moll que nesta data sejam acionistas diretos ou indiretos da Companhia, em conjunto com seus cônjuges, descendentes, herdeiros, trusts criados para ou em benefício dos mesmos (desde que tais pessoas detenham o controle de tais trusts);

"**Instituição Custodiante**": significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

"**Instrução CVM 400**": significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**Jornal de Publicação**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1, inciso I, alínea (a), abaixo;

"**JUCESP**": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Lei 9.613**": significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor;

"**Lei 12.846**": significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"**Lei 10.931**": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"**Lei das Sociedades por Ações**": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"**Lei 14.430**": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"**Lei do Mercado de Valores Mobiliários**": significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"**Leis Anticorrupção**": significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 9.613, a Lei 12.846, e o Decreto 11.129;

"**Montante Mínimo**": tem o significado previsto na Cláusula 7.4.1 abaixo;

"**Montante Mínimo da Emissão dos CRI**": significa o montante mínimo de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, correspondente a R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), ao qual a manutenção da oferta dos CRI está condicionada, considerando a possibilidade da Distribuição Parcial dos CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

"**Obrigação Financeira**": significa, com relação à Companhia, em bases consolidadas, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, *leasing* financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar; (iii) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e no passivo não circulante); (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras; e (v) obrigações decorrentes de resgate de valores mobiliários representativos do capital social e pagamento de dividendos ou lucros declarados e não pagos, se aplicável. Para os fins desta Escritura de Emissão, fica certo e ajustado que quaisquer valores devidos no âmbito de operações de locação e/ou de *sale and leaseback* não serão consideradas Obrigações Financeiras;

"**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 7.23 abaixo;

"**Ônus**": significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

"**Opção de Lote Adicional**": significa a opção da Securitizadora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Companhia, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;

"**Parte**": significa a Companhia, o Agente Fiduciário das Debêntures e a Debenturista, conforme aplicável;

- "Período de Capitalização DI"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.16.3 abaixo.
- "Período de Capitalização IPCA"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.18.2 abaixo.
- "Pessoa"**: significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Companhia.
- "Prêmio de Resgate Debêntures DI I"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.21.3 abaixo;
- "Prêmio de Resgate Debêntures DI II"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.21.3 abaixo;
- "Preço de Integralização"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.13 abaixo;
- "Procedimento de *Bookbuilding*"**: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição (i) do número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) do volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas; (iii) da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade das Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries; e (iv) da taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, da taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão o qual deverá ser levado a registro na JUCESP nos termos desta Escritura de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Companhia e/ou pela Debenturista ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;
- "RCA"**: tem o significado previsto na Cláusula 2.1 abaixo;
- "Relatório de Verificação"**: tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo;
- "Remuneração das Debêntures"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.18.7 abaixo;
- "Remuneração das Debêntures DI"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.16.2 abaixo;
- "Remuneração das Debêntures IPCA I"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.18.7 abaixo;
- "Remuneração das Debêntures IPCA II"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.18.7 abaixo;
- "Resgate Antecipado Facultativo Total"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.21 abaixo.
- "Resolução CVM 17"**: significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
- "Resolução CVM 60"**: significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021,

conforme em vigor;

**"Resolução CVM 81"**: significa a Resolução CVM n.º 81 de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

**"Subsidiárias"** tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

**"Sistema de Vasos Comunicantes"** tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

**"Taxa DI"**: significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>);

**"Taxa SELIC"**: significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

**"Termo de Securitização"**: significa o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos;

**"Transferência de Controle"**: significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular de mais de 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto da Companhia;

**"Tributos"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.30 abaixo;

**"Valor Nominal Unitário"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.5 abaixo;

**"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.18.1 abaixo;

**"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.18.1 abaixo;

**"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II"**: tem o significado previsto na Cláusula 7.18.1 abaixo; e

**"Valor Total da Emissão"**: significa o valor total da emissão previsto na Cláusula 7.3 abaixo.

## CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO

- 2.1 A celebração desta Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 14 de novembro de 2022, nos termos do artigo 59, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações ("RCA").

## CLÁUSULA TERCEIRA – REQUISITOS

- 3.1 A Emissão de Debêntures será realizada com observância aos seguintes requisitos:

I. Arquivamento e Publicação da ata da RCA:

- (a) Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do

artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Diário Comercial", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações (em conjunto, "**Jornal de Publicação**"); e

- (b) A Companhia se compromete a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de inscrição da ata da RCA na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização da RCA; (ii) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da RCA arquivada na JUCESP, contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro; e (iii) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da publicação da ata da RCA no Jornal de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data das referidas publicações. A Companhia arcará com todos os custos dos referidos registros e publicações.

II. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus Aditamentos:

- (a) Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão apresentados para inscrição na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva celebração;
- (b) Esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, de modo a definir (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional; (iii) a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e das Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries; e (iv) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures; e
- (c) A Companhia se compromete a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de inscrição desta Escritura de Emissão ou de seu aditamento na JUCESP em até 5 (cinco) Dias úteis contados da respectiva celebração; e (ii) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) desta Escritura de Emissão ou de seu aditamento, conforme o caso, arquivada na JUCESP, contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido

registro. A Companhia arcará com todos os custos dos referidos registros.

- III. Registro da Emissão pela CVM e pela ANBIMA. A Emissão de Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 3.1, item IV, abaixo.
- IV. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto no item III acima.
- V. Negociação. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador.

#### CLÁUSULA QUARTA – OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

- 4.1 A Companhia tem por objeto social **(a)** a prestação de assistência hospitalar em todas as modalidades (tais como médica, cirúrgica, higiênica, dentária e afins, remunerada ou não), incluindo todas as atividades relacionadas com a administração de hospitais e com utilização de serviços médicos; **(b)** a prestação de quaisquer serviços na área de saúde em quaisquer modalidades ou especialidades, incluindo, ainda, a manutenção de programas de assistência hospitalar, a organização de seminários e congressos de medicina e a promoção de intercâmbio para difusão dos conhecimentos médicos; **(c)** a prestação de exames e diagnósticos médicos, laboratoriais, radiológicos, ultrassonográficos, tomográficos computadorizados, de patologia, de análises clínicas (posto de coletas), complementares e por imagem; **(d)** a prestação de serviços relacionados a assistência social, benefícios em geral, incluindo em saúde, seguro-saúde e outros; **(e)** prestação de serviços de consultoria, gestão e administração de clínicas e complexos hospitalares; **(f)** a locação de bens móveis (máquinas e equipamentos necessários ao funcionamento de clínicas e complexos hospitalares, entre outros) ou imóveis; **(g)** a exploração de estacionamento de veículos em nome próprio ou de terceiros e em imóvel próprio ou de terceiro; **(h)** a importação direta de medicamentos, aparelhos e equipamentos relacionados às suas atividades, bem como a distribuição e/ou transferência de produtos e medicamentos para demais empresas do mesmo grupo; **(i)** quaisquer outras atividades correlatas às descritas acima, além de restaurante e lanchonete; e **(j)** a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.

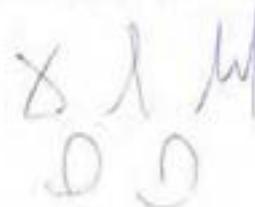
#### CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 5.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e,



consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Companhia com a Emissão das Debêntures serão destinados, pela Companhia, (i) até a data de vencimento dos CRI IPCA II, qual seja, 15 de dezembro de 2032, ou (ii) até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas subsidiárias, desde que sejam sociedades Controladas da Devedora, 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 Companhia e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI IPCA II, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para (A) pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos**, pela Companhia ou pelas Subsidiárias, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de aluguéis ("**Custos e Despesas Destinação**"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I desta Escritura de Emissão ("**Empreendimentos Destinação**"), e/ou (B) reembolso de gastos, custos e despesas **já incorridos**, pela Companhia ou pelas Subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, desde 22 de dezembro de 2020 até 16 de novembro de 2022, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de aluguéis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo I desta Escritura de Emissão ("**Empreendimentos Reembolso**" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "**Empreendimentos Lastro**"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do Anexo I da presente Escritura de Emissão, respectivamente.

- 5.1.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Lastro, se for o caso, serão ou foram, conforme o caso, transferidos para as Subsidiárias pela Companhia por meio de: (i) aumento de capital das Subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Subsidiárias; (iii) mútuos para as Subsidiárias; (iv) emissão de debêntures pelas Subsidiárias; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.
- 5.1.2. Os Empreendimentos Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Reembolso ("**Custos e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do Anexo I desta Escritura de Emissão, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI.
- 5.1.3. A Companhia:
- (i) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Reembolso como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários



- lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na tabela 3 do Anexo I deste Escritura de Emissão; e
- (ii) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Destinação como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na tabela 3 do Anexo I da Escritura de Emissão.
- 5.1.3.1.1. A Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo XII constante do Termo de Securitização, certificando que nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (e.g., dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.
- 5.1.3.1.2. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte dos Custos e Despesas têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pela Companhia ou por suas Subsidiárias no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme abaixo definidos). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Companhia, cederam e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.
- 5.1.4. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Companhia, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do Anexo I. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do Anexo I, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.
- 5.1.5. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 do Anexo I, tal cronograma é **meramente indicativo**, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou em resgate antecipado dos CRI.
- 5.1.6. A Companhia poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI IPCA II, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo I desta Escritura de Emissão, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 10 abaixo. Caso proposta pela Companhia, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por titulares de CRI em assembleia especial que representem 75% (setenta e cinco por cento)

da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Companhia para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

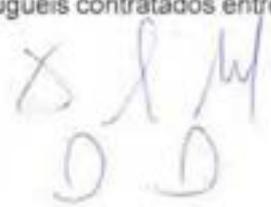
- 5.1.7. A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 5.1.6 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Companhia nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 5.1.6 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 5.1.8. Nos aditamentos a serem celebrados à presente Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Cláusula 5.1.7 acima, (i) deverão ser identificados os valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados aos Contratos de Locação (conforme abaixo definido), se for o caso, e a equiparação entre despesa e lastro; e (ii) deverá ser confirmado que os novos Contratos de Locação incluídos como Empreendimentos Destinação já estavam vigentes na data de emissão dos CRI, e os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos referidos novos Contratos de Locação.
- 5.1.9. Os contratos de locação ("**Contratos de Locação**") referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na tabela 5 do Anexo I desta Escritura de Emissão, 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 **não** considerando 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.
- 5.1.10. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:
- (i) conforme disposto na Cláusula 5.1.9 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 do Anexo I desta Escritura de Emissão, assim como constarão do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando claro a vinculação entre os Contratos de Locação e os

respectivos Empendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

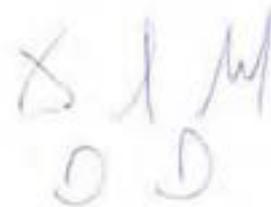
- (ii) as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Companhia independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 5.1.9 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iii) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;
- (iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021;
- (v) a Debenturista e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do Anexo XIII constante do Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) **não** são do mesmo grupo econômico da Companhia; e
- (vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

5.1.11. A Companhia poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI IPCA II, inserir novos Contratos de Locação na tabela 5 do Anexo I, refletindo nas demais tabelas do Anexo I as especificações dos imóveis objeto dos novos Contratos de Locação, desde que observados os critérios estabelecidos nesta Cláusula 5.1, em especial as Cláusulas 5.1.9 e 5.1.10 acima, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo I desta Escritura de Emissão, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 10 abaixo. Caso proposta pela Companhia, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por titulares de CRI em assembleia especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Companhia para a inserção de novos Contratos de Locação será considerada aprovada.

5.1.11.1. Na hipótese prevista na Cláusula 5.1.11 acima, deverá ser verificado se as partes dos novos contratos de locação a serem inseridos **não** são do mesmo grupo econômico da Devedora. Caso as partes dos novos contratos de locação pertençam ao mesmo grupo econômico da Devedora, deverá ser demonstrado qual seria o racional econômico dos aluguéis contratados entre empresas do mesmo grupo.



- 5.1.12. A inserção de novos Contratos de Locação nos termos da Cláusula 5.1.11 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Companhia nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 5.1.11 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 5.1.13. Nos aditamentos a serem celebrados à presente Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Cláusula 5.1.12 acima, deverá ser observado o disposto na Cláusula 5.1.8 acima.
- 5.2 A Companhia (i) (i.a) encaminhará para a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, (1) em até 90 (noventa) dias após o encerramento de cada semestre social, (2) no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI IPCA II, (3) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI IPCA II, ou, ainda, (4) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido por estes, o que for menor; relatório no formato constante do Anexo II desta Escritura de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; juntamente com (i.b) documento firmado pelo Certificador de Obras atestando a relação entre os documentos comprobatórios mencionados no item (ii) abaixo e cada um dos Empreendimentos Destinação que tenham como destinação dos recursos construção, expansão, desenvolvimento e reforma (ii) no mesmo prazo, enviará à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definidos) (ii.a) da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ou Destinação comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, bem como outros documentos do gênero que a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia ("**Documentos Comprobatórios**"); e (ii.b) da destinação dos recursos para as Subsidiárias, quando aplicável, se assim solicitado. Caso a Companhia não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.



- 5.3** O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar semestralmente a destinação de recursos nos termos previsto na Cláusula 5.2 acima e se comprometo a emvidar seus melhores esforços para obter junto à Devedora o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos recebidos pelas Devedora em decorrência das Debêntures. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "gatekeeper", no âmbito da Emissão e da oferta pública dos CRI, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto nas Cláusulas 5.1 a 5.2 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude e ausência de falhas e/ou de defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.
- 5.4** A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.
- 5.5** A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios.
- 5.6** Os Documentos Comprobatórios são aqueles em que a Securitizadora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.
- 5.7** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 5.2 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Companhia na forma acima prevista.
- 5.8** A Companhia será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 5.
- 5.9** O Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial, poderá, até 1 (uma) vez a cada semestre, indicar terceiros, mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Companhia, para visitar os Empreendimentos Lastro durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios de Verificação e demais documentos previstos na Cláusula 5.2 acima apresentados.
- 5.10** Adicionalmente, a Companhia confirma a sua capacidade de destinar os Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Lastro.

- 5.11 A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, e indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 5.

#### CLÁUSULA SEXTA – VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

- 6.1 As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização, sendo os Créditos Imobiliários DI I lastro dos CRI DI I, os Créditos Imobiliários DI II lastro dos CRI DI II, os Créditos Imobiliários IPCA I lastro dos CRI IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II lastro dos CRI IPCA II.
- 6.1.1 A titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV desta Escritura de Emissão, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.
- 6.1.2 Considerando o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da oferta dos CRI pela CVM.
- 6.2 As Debêntures e os Créditos Imobiliários representados pelas CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 6.3 A Companhia obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.
- 6.4 Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Companhia declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DE DEBÊNTURES E DAS DEBÊNTURES

- 7.1 Número da Emissão de Debêntures. As Debêntures representam a 26ª (vigésima sexta) emissão de debêntures da Companhia.
- 7.2 Número de Séries. A Emissão de Debêntures será realizada em até 4 (quatro) séries, no sistema de vasos comunicantes ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), de modo que a

quantidade de séries das Debêntures a serem emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as Debêntures DI I; (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as Debêntures DI II; (iii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as Debêntures IPCA I e (iv) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são as Debêntures IPCA II. Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos.

7.2.1 De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 7.4 abaixo, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Observado o disposto na Cláusula 7.2 acima, as Debêntures serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Companhia, sendo certo que, uma vez observada a demanda verificada, deverá ser da Companhia a decisão sobre a alocação das Debêntures entre as diferentes séries. Observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, a totalidade das Debêntures será emitida nas séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão.

7.3 Valor Total da Emissão de Debêntures. O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo, nos termos da Cláusula 7.4.1 abaixo.

7.4 Quantidade. Serão emitidas 900.000 (novecentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo, nos termos das Cláusulas 7.4.1 abaixo.

7.4.1 Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 900.000 (novecentas mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI e a possibilidade de distribuição parcial dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 7.3 e 7.4 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Companhia ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), as quais deverão ser

subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (**Montante Mínimo**).

- 7.4.2 O aditamento à presente Escritura de Emissão previsto na Cláusula 7.4.1 acima deverá ser inscrito na JUCESP, nos termos da Cláusula 3.1, inciso II, acima.
- 7.5 Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, conforme abaixo definida ("**Valor Nominal Unitário**").
- 7.6 Forma e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador.
- 7.7 Escriturador. A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é o significa o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538 132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.194.353/0001 64 ("**Escriturador**").
- 7.8 Banco Liquidante. A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/000104 ("**Banco Liquidante**").
- 7.9 Conversibilidade. As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- 7.10 Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.
- 7.11 Data de Emissão das Debêntures. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 16 de novembro de 2022 ("**Data de Emissão das Debêntures**").
- 7.12 Prazo de Subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3.1 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de integralização dos CRI.
- 7.13 Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização. As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo IV desta Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI ("**Data de Integralização**"), em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário ("**Preço de Integralização**").
- 7.13.2 Todas as Debêntures deverão ser subscritas e integralizadas em uma única data, na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, (i) o preço de integralização das Debêntures DI I será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, acrescido da Remuneração das Debêntures DI I, calculada na forma da Cláusula 7.16.2 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, (ii) o preço de integralização das Debêntures DI II será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, acrescido da Remuneração das

Debêntures DI II, calculada na forma da Cláusula 7.16.2 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; (iii) o preço de integralização das Debêntures IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA I, calculada na forma da Cláusula 7.18.7 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, e (iv) o preço de integralização das Debêntures IPCA II será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA II, calculada na forma da Cláusula 7.18.7 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.

**7.13.3** As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores e desde que aprovado pela Companhia, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, (i) deverá ser observado o disposto nesta Cláusula 7.13 da Escritura de Emissão e (ii) será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, consequentemente, à totalidade das Debêntures da respectiva série, em cada Data de Integralização. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA, ou (d) a alteração material na curva de juros DI x pré construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociado na B3, sendo certo que o preço da oferta pública dos CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, das Debêntures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400. Nesse caso, a diferença de valores na integralização das Debêntures decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo (1) vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao de seu comissionamento e (2) assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Companhia.

**7.14** Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, (i) o prazo das Debêntures DI I será de 1.855 (mil, oitocentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2027 ("**Data de Vencimento das Debêntures DI I**"); (ii) o prazo das Debêntures DI II será de 2.588 (dois mil, quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures DI II**"); (iii) o prazo das Debêntures IPCA I será de 2.588 (dois mil, quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures IPCA I**"); e (iv) o prazo das Debêntures IPCA II será de 3.682 (três mil, seiscentos e oitenta e dois) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2032 ("**Data de Vencimento das Debêntures IPCA II**") e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI I, a

Data de Vencimento das Debêntures DI I e a Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, "**Data de Vencimento das Debêntures**").

- 7.15** Pagamento do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI I; (ii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI II; (iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I; e (iv) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira em 16 de dezembro de 2030, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, (b) a segunda em 15 de dezembro de 2031, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, e (c) a última, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II.

**7.16** Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures DI

**7.16.1** Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente; e

**7.16.2** Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da Emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a (i) no caso das Debêntures DI I, 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto DI I**") e (ii) no caso das Debêntures DI II, 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto DI II**"). calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI I**" ou "**Remuneração das Debêntures DI II**", conforme o caso, e, quando em conjunto, "**Remuneração das Debêntures DI**"). A Remuneração das Debêntures DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fatorjuros - 1)$$

onde:

**J** = valor unitário da Remuneração das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, devida ao final de cada Período de Capitalização DI (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**FatorJuros** = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

**FatorDI** = produtório das Taxas DI, aplicado da data de início do Período de Capitalização DI (inclusive), até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

**n** = número total de Taxas DI, consideradas no Período de Capitalização DI, sendo "n" um número inteiro;

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

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo;

**FatorSpread** = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

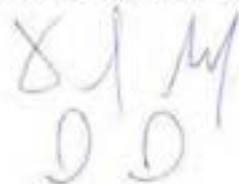
onde:

**spread** = determinado spread, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado a Taxa Teto DI I ou a Taxa Teto DI II, conforme o caso.

**DP** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI ou das Debêntures DI II, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
  - (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
  - (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
  - (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo.
- 7.16.3** Define-se "**Período de Capitalização DI**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da Debêntures DI I ou Debêntures DI II, conforme o caso, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso.
- 7.16.4** A Remuneração das Debêntures DI e a Remuneração das Debêntures DI II será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou de assembleia geral de Debenturista, observado o disposto na Cláusula 3.1, inciso II, acima.
- 7.16.5** Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI I e às Debêntures DI II previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDI," em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
- 7.16.6** Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures DI I e às Debêntures DI II ou aos CRI DI I e aos CRI DI II,



respectivamente, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, a Taxa SELIC. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa SELIC às Debêntures DI I e às Debêntures DI II ou aos CRI DI I e aos CRI DI II, respectivamente, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com a Debenturista e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e às Debêntures DI II ou aos CRI DI I e aos CRI DI II, respectivamente, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia especial de titulares dos CRI DI I e/ou na assembleia especial de titulares dos CRI DI II, conforme o caso, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI I e às Debêntures DI II previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures DI I da Remuneração das Debêntures DI II, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e a Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures DI I e/ou para as Debêntures DI II.

- 7.16.7** Caso a Taxa SELIC ou a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Debenturista não será realizada, e a Taxa SELIC ou a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua respectiva divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI I e às Debêntures DI II previstas nesta Escritura de Emissão.
- 7.16.8** Caso, na assembleia geral de Debenturista prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II entre a Companhia e a Debenturista, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Companhia deverá resgatar a totalidade das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures DI I ou na Data de Vencimento das Debêntures DI II, respectivamente, conforme o caso, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido

da Remuneração das Debêntures DI I ou da Remuneração das Debêntures DI II aplicável, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI I ou às Debêntures DI II previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa SELIC, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente.

**7.17** Pagamento da Remuneração das Debêntures DI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** a Remuneração das Debêntures DI I será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures DI I (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I**"), conforme tabela constante do Anexo III à presente Escritura de Emissão de Debêntures, e **(ii)** a Remuneração das Debêntures DI II será paga na Data de Vencimento das Debêntures DI II ("**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II**").

**7.18** Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures IPCA.

**7.18.1** Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I e das Debêntures 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 até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I**") e ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II**") e, quando em conjunto o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, "**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA**"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

**VN<sub>a</sub>** = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VN<sub>e</sub>** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**C** = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da

seguinte forma:

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

onde:

**k** = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

**n** = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

**$NI_k$**  = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a respectiva Data de Aniversário, o " $NI_k$ " corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de janeiro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de dezembro de 2022, divulgado em janeiro de 2023;

**$NI_{k-1}$**  = valor do número-Índice do mês anterior ao mês "k";

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

**dut** = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de janeiro de 2023, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis,

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 não seja um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

**7.18.2** Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "**Período de Capitalização IPCA**" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data

de Integralização (inclusive) das Debêntures IPCA I ou Debêntures IPCA II, conforme o caso, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização IPCA, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA I ou a Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, conforme o caso.

- 7.18.3** Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e a Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.
- 7.18.4** Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II ou aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II ou aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II, por proibição legal ou judicial, a Companhia deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com a Debenturista e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II ou aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia especial de titulares dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e a Debenturista quando

da deliberação do novo parâmetro d+ Atualização Monetária das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II.

- 7.18.5** Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II previstas nesta Escritura de Emissão.
- 7.18.6** Caso, na assembleia geral de Debenturista prevista na Cláusula 7.18.4 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II entre a Companhia e a Debenturista ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Companhia deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, ou na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA I ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme o caso, aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.
- 7.18.7** *Juros Remuneratórios das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II:* sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, conforme o caso incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado (i) para as Debêntures IPCA I, à maior taxa entre ("**Taxa Teto IPCA I**") (i.a) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (i.b) 6,35% (seis inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures IPCA I**") ou (ii) para as Debêntures IPCA II, à maior taxa entre ("**Taxa Teto IPCA II**") (ii.a) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa

divulgada pela ANEIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii.b) 6,55% (seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA II" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures IPCA I, "Remuneração das Debêntures IPCA" e, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI, "Remuneração das Debêntures"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

**J<sub>i</sub>** = valor unitário da Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator Juros** = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[ (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

**taxa** = (i) para as Debêntures IPCA I, determinada taxa de juros, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada a Taxa Teto IPCA I, e (ii) para as Debêntures IPCA II, determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada a Taxa Teto IPCA II;

**DP** = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

- 7.18.8** A Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou de assembleia geral de Debenturista, observado o disposto na Cláusula 3.1, II acima.

- 7.19** Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA I

81/11  
00

e das Debêntures IPCA II, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de junho de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I e na data de Vencimento das Debêntures IPCA II, conforme o caso, de acordo com as datas constantes do Anexo III à presente Escritura de Emissão (com relação às Debêntures IPCA I, cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I**", com relação às Debêntures IPCA II, cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II**" e, quando referidas em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II, "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**").

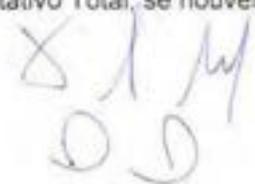
**7.20** Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada.

**7.21** Resgate Antecipado Facultativo Total. A Companhia poderá, após o decurso de **(i)** 36 (trinta e seis meses) meses para as Debêntures DI I, **(ii)** 48 (quarenta e oito) meses para as Debêntures DI II e para as Debêntures IPCA I e **(iii)** 72 (setenta e dois) meses para as Debêntures IPCA II, contados da Data de Emissão, ou seja a partir de **(a)** 16 de novembro de 2025 (inclusive) para as Debêntures DI I, **(b)** 16 de novembro de 2026 (inclusive) para as Debêntures DI II, **(c)** **(a)** 16 de novembro de 2026 (inclusive) para as Debêntures IPCA I e **(d)** 16 de novembro de 2028 (inclusive) para as Debêntures IPCA II, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada uma das séries de forma independente, sendo vedado o resgate parcial ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

**7.21.1** O Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista nos termos da Cláusula 7.21 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total**").

**7.21.2** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme abaixo definido e calculado.

**7.21.3** O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo será, em relação às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures DI I ou da Remuneração das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso; **(b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI I ou às Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e



(c) de um prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Resgate Debêntures DI” e “Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures DI”, respectivamente).

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \left( \frac{VNEk}{FVPk} \right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

“VP” é o somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado da seguinte forma:

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

“VNEK” é o valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures DI I ou da Remuneração das Debêntures DI II e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II.

“n” é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro.

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

$$FVPk = \left[ \frac{1}{(1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}}} \right]$$

“nk” é o número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

“Taxa” é de 0,40% (quarenta centésimos por cento).

**7.21.4** O valor a ser pago pela Companhia em relação a cada uma das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, dos 2 (dois) o que for maior (“Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures IPCA” e, quando em conjunto com o Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures DI I e o Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures DI II, “Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures”):

- (i) (a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures IPCA I ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme o caso, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de

Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA I ou às Debêntures IPCA II a serem resgatadas; ou

- (ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures IPCA I ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme cláusula abaixo; **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA I ou às Debêntures IPCA II a serem resgatadas:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado;

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

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

$$FVPk = \left[ (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{360}} \right]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a

data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

**7.21.5** Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(ii)** menção ao respectivo Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** se o Resgate Antecipado Facultativo Total corresponde à totalidade das Debêntures ou à totalidade de uma das séries das Debêntures; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

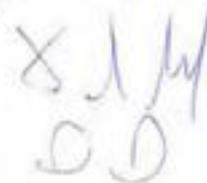
**7.21.6** As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas.

**7.21.7** A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

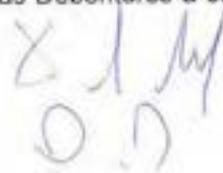
**7.21.8** Não será admitido o resgate antecipado parcial das Debêntures, observado que, para fins desta Cláusula 7.21, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries das Debêntures.

**7.22** Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos. Caso a Companhia tenha que crescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos da Cláusula 7.30 abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com comunicado à 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. 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, mediante o pagamento **(i)** com relação às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI I ou da Remuneração das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI I ou da Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio; e **(ii)** com relação às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA I ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

**7.23** Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, que venham a ser resgatadas na forma da Cláusula 7.23.1 abaixo, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"):



- (i) a Companhia realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação ao Agente Fiduciário das Debêntures e à Debenturista ("**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo **(a)** se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado abrangerá todas as séries ou determinada série a ser especificada; **(b)** os percentuais dos prêmios de resgate antecipado a serem oferecidos, caso existam, que poderão ser negativos; **(c)** a forma e o prazo de manifestação, à Companhia, pela Debenturista sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; **(d)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e **(e)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;
- (ii) a Companhia deverá **(a)** dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após o término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado indicado no subitem (c) da Cláusula 7.23, item (i) acima, confirmar ao Agente Fiduciário das Debêntures a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e **(b)** com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar ao Escriturador e ao Banco Liquidante a respectiva data do resgate antecipado;
- (iii) caso a Companhia tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, o valor a ser pago à Debenturista será equivalente **(1) (a)** com relação às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, ao Valor Nominal Unitário seu saldo do Valor Nominal Unitário do número de Debêntures DI I e/ou de Debêntures DI II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Debenturista e determinado na forma da Cláusula 7.23.1 abaixo) ou **(b)** com relação às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, ao Valor Nominal Unitário Atualizado do número de Debêntures IPCA I e/ou de Debêntures IPCA II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Debenturista e determinado na forma da Cláusula 7.23.1 abaixo) acrescido **(2)** da Remuneração aplicável sobre as Debêntures da respectiva série que serão objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das respectivas Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(3)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Companhia, o qual poderá ser negativo; e **(4)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem



resgatadas se houver; e

- (iv) o resgate antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador e do Banco Liquidante.

**7.23.1** Após a Emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, indicará a quantidade de Debêntures em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização.

**7.23.2** As despesas relacionadas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Companhia, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

**7.23.3** Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures ou das Debêntures de uma determinada série.

**7.24** Aquisição Facultativa. A Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação.

**7.25** Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for Debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

**7.26** Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado necessariamente até às **10:00 horas (inclusive)** da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III à esta Escritura de Emissão.

**7.27** Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**7.28** Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures e Atualização Monetária, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

**7.29** Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no

X 1 M  
D D

período relativo ao atraso no recebimento, assegurada, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impuntualidade no pagamento.

**7.30** Tributos. A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("**Tributos**"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Companhia deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.21 e 7.22 acima. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Companhia não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI.

**7.31** Vencimento Antecipado. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.31.1 a 7.31.5 abaixo, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, dos valores devidos nos termos da Cláusula 7.31.5 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.31.1 e 7.31.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um "**Evento de Inadimplemento**").

**7.31.1** Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.31.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

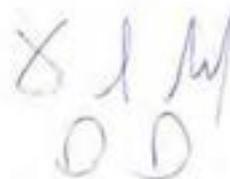
- (i) inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, aos Documentos da Operação e/ou aos CRI, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão, de qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou de qualquer de suas respectivas disposições que afetem de maneira relevante os direitos da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI, desde que tal invalidade,

nulidade ou inerequilidade seja declarada em decisão judicial transitada em julgado;

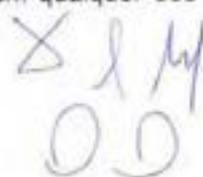
- (iii) questionamento judicial, pela Companhia e/ou por qualquer das Afiliadas, desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (iv) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;
- (v) (a) decretação de falência da Companhia; (b) pedido de autofalência formulado pela Companhia; (c) pedido de falência da Companhia, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (vi) vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Companhia e/ou de qualquer das Controladas da Companhia (ainda que na condição de garantidora, desde que tal vencimento antecipado ocorra por ato ou omissão de tal garantidora), que seja dívida bancária ou operação de mercado de capitais, local ou internacional, em montante igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou
- (vii) destinação dos recursos diversa daquela disposta na Cláusula 5.1 acima.

**7.31.2.** Constitui Evento de Inadimplemento não automático ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**") e, quando em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, "**Eventos de Inadimplemento**") que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o **disposto** na Cláusula 7.31.4 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento pela Companhia de comunicação por escrito acerca do referido inadimplemento, a ser enviada pelo Agente Fiduciário das Debêntures, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;
- (ii) cisão, fusão, incorporação da Companhia, ou incorporação de suas ações e/ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia que, em qualquer de tais casos, resulte em uma Transferência de Controle, observado que, em qualquer caso, será respeitado o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;



- (iii) ocorrência de uma Transfereência de Cor.trols;
- (iv) redução de capital social da Companhia, exceto:
  - (a) para a absorção de prejuízos; ou
  - (b) em decorrência da necessidade de adequação das demonstrações financeiras individuais da Companhia e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia como resultado da alteração das regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras individuais da Companhia e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, observado que, neste caso, será respeitado o artigo 174, §3º da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão das Debêntures, exceto se não resultar em alteração de suas atividades principais;
- (vi) protesto de títulos contra a Companhia (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a Companhia receber notificação sobre a lavratura do protesto que exceder tal montante, for comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que (a) o(s) título (s) que deu(eram) origem ao(s) foi integralmente pago(s), (b) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), (c) o(s) protesto(s) foi(ram) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros, ou (d) forem prestadas garantias suficientes em juízo;
- (vii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso em face da Companhia, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, o mesmo for sanado pela Companhia;
- (viii) transformação da forma societária da Companhia de modo que a Companhia deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) cancelamento, suspensão, não renovação ou revogação das autorizações e licenças, inclusive ambientais, ou qualquer outro documento similar cujo cancelamento, suspensão, não renovação ou revogação, por qualquer motivo, impeça o exercício, pela Companhia e/ou por qualquer das Controladas, de suas respectivas atividades principais conforme as exercem na Data de Emissão das Debêntures;
- (x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais

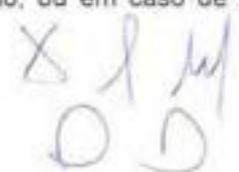
Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by 'L M' and 'O O' below it.

Documentos da Operação são falsas, enganosas, incompletas ou incorretas (nestes dois últimos casos, em qualquer aspecto relevante);

- (xi) inadimplemento (observados os respectivos prazos de cura, se houver), pela Companhia e/ou por qualquer das Controladas, de qualquer de suas Obrigações Financeiras em valor, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (ou término do respectivo prazo de cura, se houver), tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (xii) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão das Debêntures, caso (a) a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento;
- (xiii) liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Afiliada, exceto se (a) não resultar em deterioração da condição financeira da Companhia que dificulte o cumprimento das obrigações da Companhia previstas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (b) em decorrência da incorporação, pela Companhia, de qualquer de suas Controladas; ou
- (xiv) (a) decretação de falência de qualquer Afiliada; (b) pedido de autofalência formulado por qualquer Afiliada; (c) pedido de falência de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial de qualquer Afiliada, independentemente do deferimento do respectivo pedido.

**7.31.3** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.31.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

**7.31.4** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.31.2 acima, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá, inclusive para fins do disposto na Cláusula 9.6 abaixo, convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturista, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturista, a Debenturista, conforme orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Agente Fiduciário das Debêntures não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não



instalação em segunda convocação ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, de referida assembleia geral de Debenturista, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

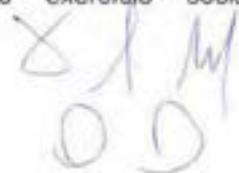
**7.31.5** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a pagar **(1) (i)** com relação às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI I ou da Remuneração das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** com relação às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, o Valor Nominal Unitário Atualizado das IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Companhia receber comunicado por escrito do Agente Fiduciário das Debêntures nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula 7.31.5 serão devidos pela Companhia no prazo acima previsto, podendo a Debenturista adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.

**7.32. Publicidade** Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no jornal "Diário Comercial", bem como comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário das Debêntures, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Companhia poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário das Debêntures e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

## CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

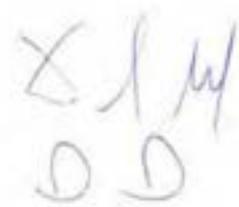
**8.1** A Companhia está adicionalmente obrigada a:

- (i)** Disponibilizar ao Agente Fiduciário das Debêntures e à Debenturista:
  - (a)** até o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo exercício social,



preparações de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia**"), podendo fazê-lo através da disponibilização em seu site de relações com investidores; e

- (b) até o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas a tal trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia**", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, "**Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia**") podendo fazê-lo através da disponibilização em seu site de relações com investidores.
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário das Debêntures e à Debenturista:
- (a) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data a que se refere o inciso (i), alínea (a) acima, declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão;
  - (b) o organograma de seu grupo societário, o qual deverá conter, os Controladores, as Controladas, as sociedades sob controle comum da Companhia no prazo de até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual previsto na Cláusula 9.5, inciso (xvii) abaixo, e prestar todas as informações que venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário das Debêntures, por escrito, que sejam necessárias para a realização do citado relatório anual;
  - (c) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, avisos à Debenturista;
  - (d) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de assembleia geral de acionistas, de reunião do conselho de administração e de reunião do conselho fiscal da Companhia (neste último caso, se instalado) que deva ser divulgada nos termos da Lei das Sociedades por Ações e que contenha assunto relacionado com a Emissão de Debêntures, com as Debêntures e/ou com a Debenturista;



- (e) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento. O descumprimento desta obrigação pela Companhia não impedirá o Agente Fiduciário das Debêntures e/ou a Debenturista de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nesta Escritura de Emissão;
- (f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia, indicando a ocorrência de qualquer (i) inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) um Evento de Inadimplemento e/ou (iii) questionamento da presente Escritura de Emissão por terceiros;
- (g) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Efeito Adverso Relevante; e
- (h) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão, devidamente registrados na JUCESP;
- (iii) no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados à esta Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário das Debêntures;
- (iv) cumprir, e fazer com que as suas Controladas e Subsidiárias cumpram, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (v) observar a legislação ambiental, trabalhista e previdenciária vigentes, relativa (a) à saúde e segurança ocupacional; (b) à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, sendo certo que a constatação da inobservância da legislação se dá: (1) pela existência de sentença transitada em julgado contra a Companhia em razão de tal inobservância ou incentivo à prática ou (2) pela inclusão da Companhia ou de suas Controladas ou Subsidiárias em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental (exceto se, caso incluída, lograr êxito

em sua exclusão de tal lista dentro de até 30 (trinta) dias após sua inclusão);

- (vi) cumprir e fazer com que suas Controladas e Subsidiárias cumpram, e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Companhia), cumpram, as Leis Anticorrupção, devendo: **(a)** manter políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** adotar as providências razoavelmente necessárias para exigir que os profissionais que venham a se relacionar com a Companhia cumpram as Leis Anticorrupção; **(c)** abster-se da prática de atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, em até 10 (dez) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário das Debêntures;
- (vii) manter, assim como suas Controladas e Subsidiárias, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas **(a)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, ou **(b)** cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (viii) obter e, se for o caso, manter, e fazer com que suas Controladas e Subsidiárias mantenham, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas **(a)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e haja provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, autorizando a continuidade das respectivas atividades sem as referidas licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás ou que suspenda a sua respectiva exigibilidade, ou **(b)** cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (ix) manter, e fazer com que as Controladas mantenham, contratados e vigentes, seguros adequados para seus bens e ativos relevantes aplicáveis à sua atividade e aderentes às práticas de mercado, inclusive de danos civis, conforme práticas atualmente adotadas pela Companhia;
- (x) manter sempre válidas, regulares e em vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;
- (xi) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário das Debêntures, o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador, o Banco Liquidante e o Auditor Independente;



- (xii) realizar o recolhimento de todos os Tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia;
- (xiii) realizar o pagamento **(a)** da remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures, nos termos da Cláusula 9.4, inciso (i) abaixo, e do Banco Liquidante; e **(b)** desde que assim solicitado e somente se devidamente comprovadas, as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário das Debêntures, nos termos da Cláusula 9.4, inciso (iii) abaixo;
- (xiv) notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário das Debêntures da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturista, notificação essa que deverá conter, no mínimo, informações sobre as respectivas datas de realização e ordem do dia;
- (xv) convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da Companhia de que o Agente Fiduciário das Debêntures não convocou tal assembleia geral no prazo aplicável, assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse da Debenturista, caso o Agente Fiduciário das Debêntures deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça, no prazo aplicável;
- (xvi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xvii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis à Emissão das Debêntures e à Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Lei das Sociedades por Ações, à Resolução CVM 60 e à Instrução CVM 400;
- (xviii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão das Debêntures não sejam empregados pela Companhia e/ou pelas Subsidiárias em **(a)** qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem que possa ser considerada indevida na forma das Leis Anticorrupção a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros para uso ou benefício dos anteriores, **(b)** pagamentos que possam ser considerados propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outros atos de corrupção na forma das Leis Anticorrupção em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras, e **(c)** qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção;
- (xix) proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e dos regulamentos emitidos pela CVM, conforme aplicáveis;
- (xx) arcar com todos os custos **(a)** decorrentes da Emissão de Debêntures; **(b)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão das Debêntures, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Companhia; e **(c)** do Agente

Fiduciário das Debêntures, do Banco Liquidante e dos demais prestadores de serviços que se façam necessários do âmbito da Emissão das Debêntures, e mantê-los contratados durante todo o prazo de vigência das Debêntures;

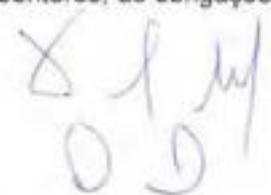
- (xxi) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (xxii) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial possa afetar a capacidade da Companhia em cumprir suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou no respectivo Documento da Operação, deverá informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário das Debêntures e à Debenturista;
- (xxiii) caso a Companhia seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial desta Escritura de Emissão, a Companhia obriga-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;
- (xxiv) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturista, sempre que solicitada ou sempre que convocar qualquer assembleia geral de Debenturista, conforme o caso; e
- (xxv) não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão.

#### CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO

**9.1** A Companhia nomeia e constitui como agente fiduciário da Emissão das Debêntures a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que assina nessa qualidade e, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar a comunhão da Debenturista.

**9.1.1** O Agente Fiduciário das Debêntures, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara, sob as penas da lei que:

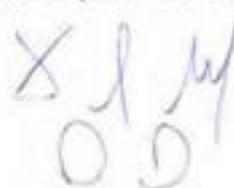
- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) o representante legal do Agente Fiduciário das Debêntures que assina esta Escritura de Emissão tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário das Debêntures, as obrigações



aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

- (iv) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário das Debêntures, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário das Debêntures; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário das Debêntures seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário das Debêntures e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário das Debêntures e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (vii) conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão e todos os seus termos e condições;
- (viii) verificou a consistência das informações contidas nesta Escritura de Emissão com base nas informações prestadas pela Companhia, sendo certo que o Agente Fiduciário das Debêntures não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;
- (ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (xii) não tem qualquer ligação com a Companhia que o impeça de exercer suas funções;
- (xiii) na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Companhia, o Agente Fiduciário das Debêntures identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo V desta Escritura de Emissão; e
- (xiv) assegurará tratamento equitativo entre a Debenturista e todos os titulares de valores mobiliários em que atue ou venha a atuar como agente fiduciário.

**9.2** O Agente Fiduciário das Debêntures exercerá suas funções a partir da data de



celebração desta Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, ou até sua efetiva substituição.

- 9.3** Em caso de impedimento, renúncia, destituição intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário das Debêntures, aplicam-se as seguintes regras:
- (a) a Debenturista, mediante prévia manifestação dos titulares dos CRI em assembleia especial, poderá substituir o Agente Fiduciário das Debêntures e indicar seu substituto a qualquer tempo, após o encerramento da distribuição pública, em assembleia geral de Debenturista especialmente convocada para esse fim;
  - (b) caso o Agente Fiduciário das Debêntures não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato à Companhia e à Debenturista, mediante convocação de assembleia geral de Debenturista, solicitando sua substituição;
  - (c) caso o Agente Fiduciário das Debêntures renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Companhia e aprovada pela assembleia geral de Debenturista (mediante prévia manifestação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial) e assuma efetivamente as suas funções;
  - (d) será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia geral de Debenturista, para a escolha do novo agente fiduciário, que deverá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário das Debêntures a ser substituído, podendo ser convocada por Debenturista representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Companhia realizá-la; em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia geral de Debenturista para a escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório;
  - (e) a substituição do Agente Fiduciário das Debêntures deverá ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de registro do aditamento desta Escritura de Emissão nos termos da Cláusula 3.1, item II acima, juntamente com a declaração e as demais informações exigidas no artigo 5º, *caput* e parágrafo 1º, da Resolução CVM 17;
  - (f) os pagamentos ao Agente Fiduciário das Debêntures substituído serão realizados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;
  - (g) o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (i) a Companhia não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela assembleia geral de Debenturista a que se refere o inciso (iv) acima; ou (ii) a assembleia geral de Debenturista a que se refere o inciso (iv) acima não delibere sobre a matéria;

- (h) o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia nos termos da Cláusula 7.32 acima e da Cláusula 13 abaixo; e
- (i) aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário das Debêntures as normas e preceitos emanados da CVM.

**9.4** Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário das Debêntures, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

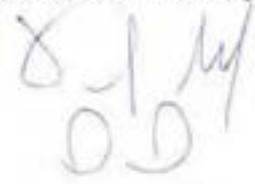
- (i) receberá uma remuneração de R\$7.000,00 (sete mil reais) por ano, devida pela Companhia, sendo a primeira parcela da remuneração devida até o 5º (quinto) Dia Útil, após a data de assinatura da Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será devida ainda que a Emissão não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário das Debêntures ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- (ii) a remuneração mencionada no inciso (i) acima, será:
  - (a) reajustada pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;
  - (b) acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, da Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário das Debêntures, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;
  - (c) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e
  - (d) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário das Debêntures à Companhia, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;
- (iii) A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário das Debêntures durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Companhia, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso, após, sempre que

possível, prévia aprovação da Companhia, , quais sejam: (i) publicações em geral, (ii) notificações, (iii) extração de cópias, (iv) despesas cartorárias, (v) fotocópias, (vi) digitalizações, (vii) envio de documentos, (viii) viagens, (ix) alimentação e estadias, (x) despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou (xi) assessoria legal à Debenturista, desde que tais despesas sejam necessárias ao desempenho de suas funções nos termos desta Escritura de Emissão;

- (iv) o Agente Fiduciário das Debêntures fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso não tenham sido previamente aprovadas e realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero, e (ii) a função fiduciária que lhe é inerente;
- (v) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário das Debêntures venha a incorrer para resguardar os interesses da Debenturistas deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pela Debenturistas, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Companhia. Tais despesas a serem adiantadas pela Debenturistas, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário das Debêntures, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures na hipótese de a Companhia permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário das Debêntures solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e
- (vi) o crédito do Agente Fiduciário das Debêntures por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos da Debenturista que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso (iii) acima será acrescido à dívida da Companhia, tendo preferência sobre esta na ordem de pagamento.

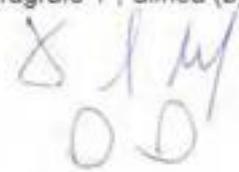
**9.5** Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM, nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário das Debêntures:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com a Debenturista;
- (ii) proteger os direitos e interesses da Debenturista, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia geral de Debenturista prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações



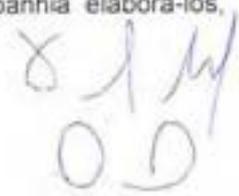
contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (vi) diligenciar junto à Companhia para que esta Escritura de Emissão, bem como seus aditamentos sejam inscritos na JUCESP, adotando, no caso da omissão da Companhia, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Companhia e alertar a Debenturista, no relatório anual de que trata o inciso (xvii) abaixo, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições das Debêntures;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Companhia;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Companhia;
- (xi) convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturista nos termos da Cláusula 10.3 abaixo;
- (xii) comparecer às assembleias gerais de Debenturista a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação da Debenturista e seu endereço, mediante, inclusive, gestões perante a Companhia, o Escriturador e o Banco Liquidante, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Companhia e a Debenturista, assim que subscrever e integralizar ou adquirir as Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador e o Banco Liquidante a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário das Debêntures, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seu Debenturista;
- (xiv) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas nos casos previstos nesta Escritura de Emissão, se aplicável;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) comunicar à Debenturista qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse da Debenturista previstas nesta Escritura de Emissão, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Companhia, indicando as consequências para a Debenturista e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário das Debêntures do inadimplemento;
- (xvii) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Companhia, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Companhia para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado à Debenturista, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da



Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos às Debêntures, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

- (xviii) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o registro na JUCESP, divulgar, em sua página na Internet, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos;
  - (xix) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das assembleias gerais de Debenturista, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
  - (xx) manter o relatório anual a que se refere o inciso (xvii) acima disponível para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
  - (xxi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias;
  - (xxii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
  - (xxiii) divulgar à Debenturista e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário das Debêntures, calculado pela Companhia em conjunto com o Agente Fiduciário das Debêntures;
  - (xxiv) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Companhia; e
  - (xxv) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão de Debêntures exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.
- 9.6** Não obstante o disposto na Cláusula acima, o Agente Fiduciário das Debêntures compromete-se, ao longo da vigência das Debêntures, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "gatekeeper", também no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 5.2 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.
- 9.7** No caso de inadimplemento, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, deverá o Agente Fiduciário das Debêntures usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão para proteger direitos ou defender interesses da Debenturista, nos termos do artigo 68, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 12 da Resolução CVM 17.
- 9.8** O Agente Fiduciário das Debêntures não será obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Companhia ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões, e não será responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Companhia elaborá-los, nos

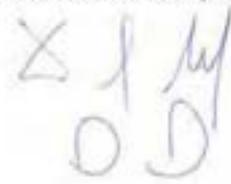
Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized name and the initials 'O.D.' below it.

termos da legislação aplicável.

- 9.9** O Agente Fiduciário das Debêntures agirá, tão somente, em conformidade com as instruções que lhe foram transmitidas pela Debenturista, nos termos da Cláusula 10 abaixo, e de acordo com as atribuições que lhe são conferidas por lei, pela Cláusula 9.5 acima e pelas demais disposições legais desta Escritura de Emissão. Nesse sentido, o Agente Fiduciário das Debêntures não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações da Debenturista que lhe forem transmitidas conforme definidas pela Debenturista, nos termos da Cláusula 10 abaixo, e reproduzidas perante a Companhia.
- 9.10** A atuação e responsabilidade do Agente Fiduciário das Debêntures observará a legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400, à Resolução CVM 17 e aos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações. Ademais, nenhuma disposição desta Escritura de Emissão **(i)** representa qualquer incompatibilidade com seu dever de diligência previsto no artigo 11 da Resolução CVM 17; e/ou **(ii)** restringirá os deveres, as atribuições e responsabilidades do Agente Fiduciário das Debêntures previstas na legislação aplicável, nos termos do artigo 2º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, estando este isento de qualquer responsabilidade adicional que não decorra da, ou seja imposta pela, legislação aplicável e/ou das disposições desta Escritura de Emissão.
- 9.11** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário das Debêntures, o Agente Fiduciário das Debêntures assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Companhia ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Companhia, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Companhia elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 9.12** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário das Debêntures que criem responsabilidade para a Debenturista e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Debenturista reunido em assembleia geral.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

- 10.1** A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista. Haverá uma única assembleia de Debenturista com a convocação dos titulares de todas as Debêntures em Circulação, sendo certo que a assembleia poderá ser realizada em virtude de interesse referente à totalidade das Debêntures ou referente às Debêntures DI I, ou às Debêntures DI II, ou às Debêntures IPCA I ou às Debêntures IPCA II, conforme o caso.
- 10.2** Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a assembleia especial de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão,

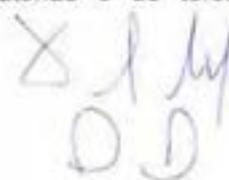


a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

- 10.3 As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário das Debêntures, pela Companhia ou pela própria Debenturista.
- 10.4 A convocação da assembleia geral de Debenturista deverá ser realizada nos termos da Cláusula 10.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.
- 10.5 As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença da Debenturista.
- 10.6 A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá à Debenturista.
- 10.7 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 10.2 acima.
- 10.8 As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.
- 10.9 O Agente Fiduciário das Debêntures deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturista e prestar à Debenturista as informações que lhe forem solicitadas.
- 10.10 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

#### CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

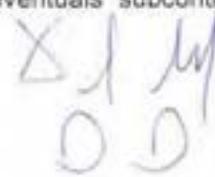
- 11.1 Sem prejuízo das demais declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte (conforme aplicável), a Companhia, nesta data, declara que:
  - (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
  - (ii) cada uma de suas Subsidiárias que já estejam constituídas na data de celebração desta Escritura de Emissão foi devidamente constituída, e é uma sociedade existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios, incluindo os Empreendimentos Lastro;
  - (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros,



- necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão das Debêntures, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iv) os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
  - (v) exceto pelo disposto na Cláusula 3 acima, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura de Emissão e à realização da Emissão das Debêntures;
  - (vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão de Debêntures **(a)** não infringem o estatuto social da Companhia; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores da Companhia; **(c)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, incluindo, mas sem limitação, contratos ou instrumentos com credores da Companhia; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Companhia; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
  - (vii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão;
  - (viii) esta Escritura de Emissão e as obrigações nela assumidas pela Companhia constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;
  - (ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI e do IPCA, e a forma de cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
  - (x) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário das Debêntures e/ou à Debenturista são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos;
  - (xi) as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia

relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

- (xii) está, assim como suas Controladas estão, cumprindo, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais ou autarquias aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto pelos casos (a) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) está, assim como suas Controladas e suas Subsidiárias, regular com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto (a) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou (b) cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) possui, assim como suas Controladas e Subsidiárias, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais haja provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, autorizando a continuidade das respectivas atividades sem as referidas licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás ou que suspenda a sua respectiva exigibilidade, ou (b) que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xv) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira ou jurídica;
- (xvi) não está incorrendo em qualquer dos Eventos de Inadimplemento;
- (xvii) (a) inexistem, inclusive em relação às Controladas e Subsidiárias, descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, exceto pelos casos (1) questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, ou (2) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante; e (b) inexistem, inclusive em relação às Controladas, qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão ou os demais Documentos da Operação;
- (xviii) não há qualquer ligação entre a Companhia e o Agente Fiduciário das Debêntures que impeça o Agente Fiduciário das Debêntures de exercer plenamente suas funções; e
- (xix) cumpre e faz com que suas Controladas e Subsidiárias, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados

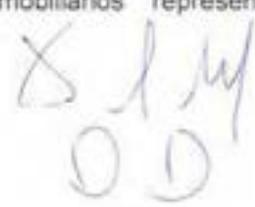


(com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Companhia), cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantêm políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Companhia, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não.

- 11.2** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1 acima, a Companhia obriga-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, a Debenturista (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 7.32 acima ou de comunicação individual à Debenturista, neste caso, com cópia para o Agente Fiduciário das Debêntures) e o Agente Fiduciário das Debêntures caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima seja falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta (nestes dois últimos casos, em qualquer aspecto material), em qualquer das datas em que foi prestada.

#### CLÁUSULA DOZE – DESPESAS

- 12.1** Correrão por conta da Companhia todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Agente Fiduciário das Debêntures, do Escriturador, do Auditor Independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Companhia.
- 12.2** As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.1 acima, (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas pela Companhia, ou previamente adiantadas pela Companhia, para Securitizadora, mediante depósito diretamente nas Contas do Patrimônio Separado, na proporção do valor das Debêntures alocadas para a respectiva série, quando estas forem faturadas diretamente contra a Securitizadora:
- (i) **(a)** remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI no valor de R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei; e **(b)** remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante das Debêntures no valor de R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;
  - (ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
    - (a)** pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados

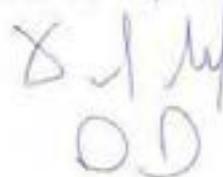


integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.400 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$4.100,00 (quatro mil e cem reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

- (b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R\$32.000,00 (trinta e dois mil reais), a ser paga à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;
  - (c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:
- (a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R\$12.000,00 (doze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI;
  - (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) totalizando o valor anual de R\$10.000,00 (dez mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário; e
  - (c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

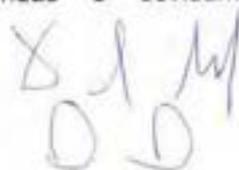
81/11  
09

- (iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
- (a) pelos serviços prestados no Termo de Securitização, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$7.000,00 (sete mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura desta Escritura, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário das Debêntures ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
  - (b) a primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;
  - (c) os valores indicados na alínea (a) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento; e
  - (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*
  - (e) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Companhia, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com

Handwritten signature and initials, possibly 'S. J. M.' and 'O. D.' below it.

especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Companhia) com recursos do patrimônio separado do CRI se houver recursos no patrimônio separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Companhia ou, em caso de inadimplência da Companhia, pelos titulares dos CRI.

- (f) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Pentágono venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Pentágono, enquanto representante da comunhão dos debenturistas. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos debenturistas, bem como a remuneração da Pentágono na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Pentágono solicitar garantia dos debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.
- (v) remuneração do Auditor Independente dos Patrimônios Separados dos CRI, nos seguintes termos:
  - (a) O Auditor Independente dos Patrimônios Separados receberá da Companhia, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Companhia, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na data de subscrição e integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei;
  - (b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (vi) remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures, pelos serviços prestados na presente Escritura de Emissão, nos termos previstos na Cláusula 9.4 e seguintes da presente Escritura de Emissão;
- (vii) despesas com registro desta Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP, bem como dos eventuais aditamentos;
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente



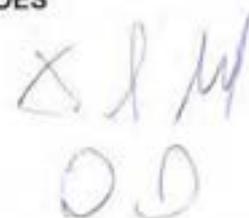
comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

- (ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes dos patrimônios separados dos CRI;
- (x) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI e aos CRI;
- (xi) custos relacionados a qualquer realização de assembleia geral realizada nos termos dos Documentos da Operação; e
- (xii) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração dos patrimônios separados dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

**12.3** Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Companhia, ou por esta previamente adiantadas, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Companhia dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 12.4 abaixo ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Companhia. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos abaixo previstos na Cláusula 12.4, que eventualmente não tenham sido saldados na forma deste item serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

**12.4** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Companhia não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

#### CLÁUSULA TREZE – COMUNICAÇÕES



**13.1** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão à Companhia devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Companhia:

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

Rua Voluntários da Pátria, n.º 138 – Sobreloja

Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Otavio Lazcano

Telefone: (21) 3239-4700

Correio Eletrônico: [financeiro.corporativo@rededor.com.br](mailto:financeiro.corporativo@rededor.com.br)

Página na rede mundial de computadores: [www.rededorsaoluiz.com.br](http://www.rededorsaoluiz.com.br)

(ii) para o Agente Fiduciário das Debêntures:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Sras. Marcelle Motta Santoro e Karolina Vangelotti e Sr. Marco Aurélio Ferreira

Telefone: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

Correio eletrônico: [assembleias@pentagonotrustee.com.br](mailto:assembleias@pentagonotrustee.com.br)

Página na rede mundial de computadores: [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

(iii) para a Debenturista:

**OPEA Securitizadora S.A.**

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62

CEP 01455-000 – São Paulo – SP,

At.: Sra. Flávia Palacios

Fax: (11) 3127-2700

Telefone: (11) 3127-2708

Correio eletrônico: [gestao@opeacapital.com](mailto:gestao@opeacapital.com)

Página na rede mundial de computadores: [www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com)

#### CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

**14.1** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

**14.2** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.3.1 abaixo.



- 14.3** É vedado a qualquer das partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.
- 14.3.1** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 3 acima. Nos termos do artigo 25, §3º, da Resolução CVM 60, fica desde já dispensada assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, e/ou **(vi)** decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.
- 14.4** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 14.5** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 14.6** As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.
- 14.7** Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.
- 14.8** Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 14.9** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões

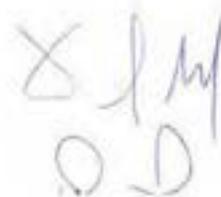
porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

*(AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PÁGINAS SEGUINTE)*

*(RESTANTE DESTA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)*

Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized name and the initials 'O.D.' below it.

Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 4 (Quatro) Séries, da 26ª Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A. – Página de Assinaturas.

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.



Nome: Otávio de Garcia Lazcano  
Cargo: Diretor Financeiro e  
Relações com Investidores



Nome: Rodrigo Gavina da Cruz  
Cargo: Diretor

Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 4 (Quatro) Séries, da 26ª Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A. – Página de Assinaturas.

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**



Nome:

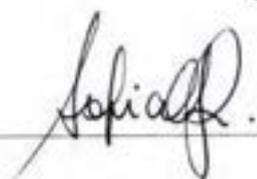
Cargo:

Marcelle Motta Santoro  
Diretora

Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfica, em Até 4 (Quatro) Séries, da 26ª Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A. – Página de Assinaturas

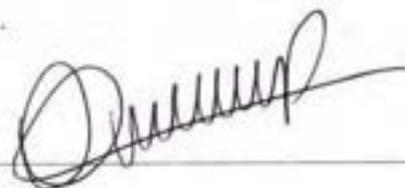
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:  
Cargo:



Sofia Guerra Fernandes Moreira  
RG: 23.045.791-5 (SSP/SP)  
CPF: 328.686.498-66

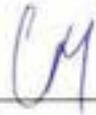
Nome:  
Cargo:



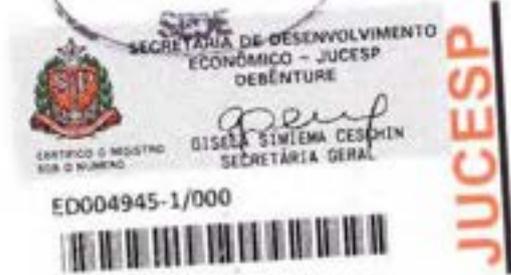
Vinicius Moreira Pádua  
RG: 50.370.363-1 (SSP/SP)  
CPF: 430.438.088-51

Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 4 (Quatro) Séries, da 26ª Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A. – Página de Assinaturas.

Testemunhas:

  
Nome: Lucas Moraes Campos Henrique da Silva  
Id.:  
CPF: 111.849.507-28  
R. 27.495.715-R - DETRAN/RJ

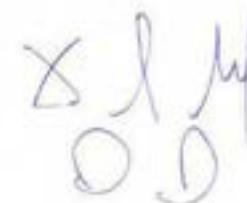
  
Nome: Gabriel Freire Cardoso  
Id.:  
CPF: 166.033.127-78  
ID: 25.476.323-8 - DETRAN/RJ



ANEXO I

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Via Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	189.015 do 4º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Coração do Brasil	SHLS, Lt 6, Qd 716 CEP: 70390-700 Asa Sul	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1º RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não



**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342 e 344, Jabaquara, São Paulo/SP CEP: 04321-120	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Aliança	Av. Juracy Magalhães Junior, 2096, Rio Vermelho, Salvador/BA CEP: 41940-060	10.685, 23.355, 23.356 e 73.647 do 6º RGI de Salvador/BA	Não	Sim	Não
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-903	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não

814  
00

Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA CEP: 61602-090	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1º RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2º RGI de Salvador/BA	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1º RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

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

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação - conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Vila Nova Star	Pagamento de Aluguéis	242.196.003,60	0,00	242.196.003,60	0,00	242.196.003,60	242.196.003,60	26,91%
Coração do Brasil	Pagamento de Aluguéis	58.429181,70	0,00	58.429181,70	0,00	58.429181,70	58.429181,70	6,49%
Campir,as	Expansão/Construção	39.200.884,85	0,00	39.200.884,85	0,00	39.200.884,85	39.200.884,85	4,36%

(\*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

*X*  
*0 0*

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

<b>Empreendimento</b>	<b>Empreendimento vinculado a outros CRI com lastro em destinação de recursos</b>	<b>Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado</b>	<b>Em caso positivo, destinação para qual finalidade</b>
Vila Nova Star	Sim	CRI Série 324ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção
Coração do Brasil	Sim	CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
Campinas	Sim	CRI Série 184ª da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção

*Handwritten signature and initials:*  
 S. J. M.  
 O.D.

3.2. Empreendimentos Reembolso

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Finalidade da Utilização dos Recursos</b>	<b>Uso dos Recursos da presente Emissão (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)</b>
Itaim	Pagamento de Aluguéis	80.081.446,71	8,90%
Jabaquara	Pagamento de Aluguéis	51.745.403,40	5,75%
Aliança	Pagamento de Aluguéis	50.267.692,78	5,59%
Santa Luzia	Pagamento de Aluguéis	49.478.422,32	5,50%
Morumbi	Pagamento de Aluguéis	42.737.888,37	4,75%
São Rafael	Pagamento de Aluguéis	32.409.852,68	3,60%
Coração do Brasil	Pagamento de Aluguéis	26.909.317,44	2,99%
Campinas	Expansão/Construção	226.543.906,15	25,17%

(\*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

<b>Empreendimento</b>	<b>Empreendimento vinculado a outros CRI com lastro em destinação de recursos</b>	<b>Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado</b>	<b>Em caso positivo, destinação para qual finalidade</b>
Itaim	Sim	CRI Série 324ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção
Jabaquara	Sim	CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da Opea	Infraestrutura

*Handwritten signature and initials:*  
 XLM  
 DD

		Securitizadora S.A., e CRI Série 324ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	
Aliança	Sim	CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
Santa Luzia	Sim	CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
Morumbi	Sim	CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., CRI Série 221ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e	Infraestrutura

8/1/14  
00

		CRI Série 324ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	
São Rafael	Sim	CRI Séries 208ª e 209ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., CRI Série 221ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Série 324ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
Coração do Brasil	Sim	CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
Campinas	Sim	CRI Série 184ª da 1ª emissão da Opea	Expansão/Construção

8/1/14  
DD

		Securizadora S.A.	
--	--	----------------------	--

**Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação**

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

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2023	38.759.751,03	38.759.751,03	77.519.502,05
2024	19.159.308,60	19.159.308,60	38.318.617,20
2025	19.159.308,60	19.159.308,60	38.318.617,20
2026	19.159.308,60	19.159.308,60	38.318.617,20
2027	14.142.914,52	12.109.800,18	26.252.714,70
2028	12.109.800,18	12.109.800,18	24.219.600,36
2029	12.109.800,18	12.109.800,18	24.219.600,36
2030	12.109.800,18	12.109.800,18	24.219.600,36
2031	12.109.800,18	12.109.800,18	24.219.600,36
2032	12.109.800,18	12.109.800,18	24.219.600,36
<b>Total (R\$)</b>			<b>R\$ 339.826.070,15</b>

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

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

X J M  
O O

Nos últimos 10 (dez) anos, a Devedora empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$3.622.639.000,00 (três bilhões, seiscentos e vinte e dois milhões e seiscentos e trinta e nove mil reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5 desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

**Tabela 5 – Contratos de Locação**

Empreendimentos Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes	Prazo	Endereço	Matriculas e RGI competente	Contrato de Locação averbado no RGI competente?	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Itaim	01/05/2008	Rede D'Or São Luiz S/A e Fundo de Investimento Imobiliário Novo Horizonte	240 meses	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696, 114.483 e 147.867 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	324.974.832,00	80.081.446,71
Jabaquara	21/03/2006	Rede D'Or São Luiz S/A - Unidade Jabaquara e Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Nossa Senhora de Lourdes	240 meses	R. das Perobas, 342 e 344, Jabaquara, São Paulo/SP	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	Não	189.540.000,00	51.745.403,40

X J M  
O O

Aliança	01/07/2020	Rede D'Or São Luiz S/A e Aliança da Bahia Patrimonial Ltda.	480 meses	Av. Juracy Magalhães Junior, 2096, Rio Vermelho, Salvador/BA	10.685, 23.355, 23.356 e 73.647 do 6º RGI de Salvador/BA	Não	730.500.000,00	50.267.692,78
Sarta Luzia	11/10/2013	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	SHLS, Qd 716, Lt 5	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF, Asa Sul, Brasília/DF	Não	409.374.000,00	49.478.422,32
Vila Nova Star	01/04/2015	Rede D'Or São Luiz S/A e F. Reis Administração de Imóveis Ltda.	300 meses	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP	189.015 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	384.560.000,00	242.196.003,60
Morumbi	29/06/2018	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Não	479.687.500,00	42.737.888,37
São Rafael	08/05/2018	Hospital São Rafael S.A. e Monte Tabor Centro Ítalo-Brasileiro de	1.188 meses	Av. São Rafael, 2152, São	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775,	Não	1.602.650.000,00	32.409.852,68

8/14  
00

		Promoção Sanitária		Marcos, Salvador/BA	35.758 do 1º RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 157.089 do 2º RGI de Salvador/BA			
Coração do Brasil	11/10/2013	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF	153817, 153818, 153819, 153820 e 153821 do 1º RGI de Brasília/DF	Sim	222.642.000,00	26.909.317,44

8/1/14  
00



## ANEXO II

### MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo 1312, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.047.087/0001-39 ("Companhia"), neste ato representada na forma do seu estatuto social, em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em [4 (Quatro) Séries], da 26ª Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.*" ("Escritura de Emissão") celebrada entre a Companhia, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário das debêntures e a Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam as 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

<u>Nome do Empreendimento</u> <u>Destinação</u>	<u>Valor Total aplicado no Empreendimento</u> <u>Destinação até o momento</u>

São Paulo, [=] de [=] de [=].

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

81/11  
00

ANEXO II:

FLUXO DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures DI I

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debênture DI I			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
6	15/06/23	Sim	0,0000%
12	15/12/23	Sim	0,0000%
18	17/06/24	Sim	0,0000%
24	16/12/24	Sim	0,0000%
30	16/06/25	Sim	0,0000%
36	15/12/25	Sim	0,0000%
42	15/06/26	Sim	0,0000%
48	15/12/26	Sim	0,0000%
54	15/06/27	Sim	0,0000%
60	15/12/27	Sim	100,0000%

Debêntures DI II

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debênture DI II			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
84	17/12/29	Sim	100,0000%

Debêntures IPCA I

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debênture IPCA I			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
6	15/06/23	Sim	0,0000%
12	15/12/23	Sim	0,0000%
18	17/06/24	Sim	0,0000%
24	16/12/24	Sim	0,0000%
30	16/06/25	Sim	0,0000%
36	15/12/25	Sim	0,0000%
42	15/06/26	Sim	0,0000%

8/1/24  
O.D

48	15/12/26	Sim	0,0000%
54	15/06/27	Sim	0,0000%
60	15/12/27	Sim	0,0000%
66	16/06/28	Sim	0,0000%
72	15/12/28	Sim	0,0000%
78	15/06/29	Sim	0,0000%
84	17/12/29	Sim	100,0000%

**Debêntures IPCA II**

<b>Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debênture IPCA II</b>			
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>% Amortizado</b>
6	15/06/23	Sim	0,0000%
12	15/12/23	Sim	0,0000%
18	17/06/24	Sim	0,0000%
24	16/12/24	Sim	0,0000%
30	16/06/25	Sim	0,0000%
36	15/12/25	Sim	0,0000%
42	15/06/26	Sim	0,0000%
48	15/12/26	Sim	0,0000%
54	15/06/27	Sim	0,0000%
60	15/12/27	Sim	0,0000%
66	16/06/28	Sim	0,0000%
72	15/12/28	Sim	0,0000%
78	15/06/29	Sim	0,0000%
84	17/12/29	Sim	0,0000%
90	17/06/30	Sim	0,0000%
96	16/12/30	Sim	33,3333%
102	16/06/31	Sim	0,0000%
108	15/12/31	Sim	50,0000%
114	15/06/32	Sim	0,0000%
120	15/12/32	Sim	100,0000%

XLM  
09

## ANEXO IV

### MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 26ª (VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM [4 (QUATRO) SÉRIES], DA REDE D'OR SÃO LUIZ S.A. ("BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO")**

<b>EMISSORA</b> Rede D'Or São Luiz S.A.	<b>CNPJ</b> 06.047.087/0001-39	
<b>LOGRADOURO</b> Rua Francisco Marengo, nº 1.312	<b>BAIRRO</b> Tatuapé	
<b>CEP</b> 03.313-000	<b>CIDADE</b> São Paulo	<b>U.F.</b> SP

#### **CARACTERÍSTICAS**

Emissão de [=] ([=]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em [4 (quatro) séries], para colocação privada, da Rede D'Or São Luiz S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 4 (Quatro) Séries, da 26ª Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.*", datado de [=] de [=] de 2022, conforme aditada em [=] de [=] de 2022 ("Escritura de Emissão"). A Emissão foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em [=] de [=] de 2022, a qual será arquivada na Junta Comercial do Estado do São Paulo e publicada no jornal "Diário Comercial", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

#### **DEBÊNTURES SUBSCRITAS**

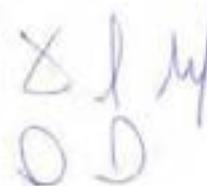
<b>QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES DI I</b>	<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)</b>	<b>VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES DI I (R\$)</b>
--	-------------------------------------	---

8 2 14  
0 9

[=]	1.000,00	R\$[=]
QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES DI II  [=]	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)  1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES DI II (R\$)  R\$[=]
QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES IPCA I  [=]	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)  1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES IPCA I (R\$)  R\$[=]
QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES IPCA II  [=]	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)  1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES IPCA II (R\$)  R\$[=]

**FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

<input type="checkbox"/>	Em conta corrente	Banco nº	Agência nº
<input type="checkbox"/>	Moeda corrente nacional.		

*Handwritten signature and initials:*  


As Debêntures serão integralizadas em mercado corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Cláusula 7.13 da Escritura de Emissão.

Todos os valores recebidos pela Debenturista na Conta do Patrimônio Separado posteriormente entre 17:00 horas e as 17:30 horas da Data de Integralização serão (a) aplicados pela Debenturista em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., que garantam uma remuneração equivalente a, no mínimo, 99% da Taxa DI ("Investimentos Permitidos"), para transferência à Devedora no Dia Útil seguinte ou (b) serão transferidos para a Devedora, conforme decisão da Devedora. Todos os recursos que forem recebidos posteriormente às 17:30h (exclusive) serão automaticamente aplicados nos Investimentos Permitidos e transferidos à Devedora no Dia Útil imediatamente seguinte.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Rede D'Or São Luiz S.A., na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, Tatuapé, São Paulo, SP.

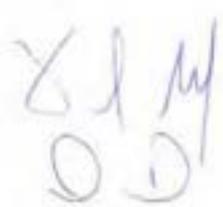
Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Boletim de Subscrição, terão o significado previsto na Escritura de Emissão.

#### CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta da B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;
- (ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (iii) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
- (iv) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão; e
- (v) obtenção do registro da oferta dos CRI junto à CVM.

<b>Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.</b>	<b>CNPJ</b>
São Paulo, [=] de [=] de 2022.	
<b>SUBSCRITOR</b>	



OPEA SECURITIZADORA S.A.

02.773.543/0001-22

Nome:

Cargo:

81/11  
00

**ANEXO V**  
**HISTÓRICO DE EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Companhia, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões.

<b>Emissão</b>	10ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 1.628.100.000,00 (um bilhão, seiscentos e vinte e oito milhões e cem mil reais)
<b>Quantidade</b>	162.810 (cento e sessenta e duas mil e oitocentas e dez)
<b>Espécie</b>	Quirografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	13/01/2028
<b>Remuneração</b>	11,82% ao ano
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	11ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	RS 662.837.000,00 (seiscentos e sessenta e dois milhões, oitocentos e trinta e sete mil reais)
<b>Quantidade</b>	662.837 (seiscentos e sessenta e duas mil, oitocentos e trinta e sete)
<b>Espécie</b>	Quirografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	09/03/2023
<b>Remuneração</b>	99% da Taxa DI
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	12ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
<b>Quantidade</b>	300.000 (trezentas mil)
<b>Espécie</b>	Quirografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	15/07/2025
<b>Remuneração</b>	IPCA + 6,0563% ao ano
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	13ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 1.400.000.000,00 (um bilhão e quatrocentos milhões de reais)
<b>Quantidade</b>	1.400.000.000 (um bilhão e quatrocentos)

<b>Espécie</b>	Quirografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	10/09/2024
<b>Remuneração</b>	100% da Taxa DI + 1,02% a.a.
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	14ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
<b>Quantidade</b>	500.000 (quinhentas mil)
<b>Espécie</b>	garantia real
<b>Garantias</b>	hipoteca
<b>Data de Vencimento</b>	24/10/2026
<b>Remuneração</b>	106% da Taxa DI
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	15ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais)
<b>Quantidade</b>	600.000 (seiscentas mil)
<b>Espécie</b>	quirografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	15/12/2023 (1ª série); 15/12/2025 (2ª série)
<b>Remuneração</b>	96,50% da Taxa DI (1ª série); IPCA + 4,6572% a.a (2ª série)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	16ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
<b>Quantidade</b>	300.000 (trezentas mil) debêntures
<b>Espécie</b>	quirografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	15/02/2023 (1ª série); 15/02/2026 (2ª série)
<b>Remuneração</b>	95,75% da Taxa DI a.a. (1ª série); IPCA + 3,9317% a.a. (2ª série)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	17ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$6.698.350,00
<b>Quantidade</b>	6.698.350

81/11  
00

<b>Espécie</b>	quiografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	17/01/2030 (1ª série); 20/12/2026 (2ª série); 20/06/2029 (3ª série)
<b>Remuneração</b>	8,7486% a.a. (1ª série)/ 100% Taxa DI + 1,25% a.a. (2ª série)/ 100% da taxa DI + 0,79% a.a. (3ª série)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	3ª emissão de debêntures do Hospital Esperança S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)
<b>Quantidade</b>	1.000.000.000 (um bilhão)
<b>Espécie</b>	Quiografária com garantia adicional fidejussória
<b>Garantias</b>	fiança da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Data de Vencimento</b>	28/08/2024
<b>Remuneração</b>	100% da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 1,55% ao ano até 26/06/2018 (exclusive); e (ii) 110,85% da Taxa DI até o vencimento
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	4ª emissão de debêntures do Hospital Esperança S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)
<b>Quantidade</b>	1.000.000.000 (um bilhão)
<b>Espécie</b>	Quiografária com garantia adicional fidejussória
<b>Garantias</b>	Fiança da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Data de Vencimento</b>	27/12/2025
<b>Remuneração</b>	100% da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 1,27% ao ano entre 26/02/2018 e 27/12/2021(exclusive) e 100% da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 1,75% entre 27/12/2021 (inclusive) e 27/12/2025
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	18ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$538.328.000,00
<b>Quantidade</b>	538.328
<b>Espécie</b>	quiografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	15/08/2029
<b>Remuneração</b>	IPCA + 3,4465% a.a.
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	19ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
----------------	--

XLM  
OD

<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$4.000.000.000,00
<b>Quantidade</b>	2500000 (2ª Série); 1.500.000 (3ª Série)
<b>Espécie</b>	quirografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	20/08/2031 (2ª Série); 20/08/2031 (3ª Série)
<b>Remuneração</b>	100% da Taxa DI + 1,90% a.a (2ª Série); 100% da Taxa DI + 1,90% a.a (3ª Série)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	20ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$1.500.000.000,00
<b>Quantidade</b>	1.500.000
<b>Espécie</b>	quirografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	15/05/2036
<b>Remuneração</b>	4,9347% a.a. + IPCA
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	21ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$1.000.000.000,00
<b>Quantidade</b>	400.000(1ª Série); 600.000 (2ª Série)
<b>Espécie</b>	quirografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	15/12/2031 (1ª Série); 15/12/2036 (2ª Série)
<b>Remuneração</b>	IPCA + 5,5758% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,1017% a.a. (2ª Série)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	23ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$2.375.000.000,00
<b>Quantidade</b>	900.000 (1ª Série); 850.000 (2ª Série); 625.000 (3ª Série)
<b>Espécie</b>	quirografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	15/05/2028 (1ª Série); 15/05/2032 (2ª Série); 15/05/2032 (3ª Série)
<b>Remuneração</b>	100% da Taxa DI + 1,40% a.a. (1ª Série); 100% da Taxa DI + 1,90% a.a (2ª Série); 100% da Taxa DI + 1,90% a.a (3ª Série)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

81M  
O.O

<b>Emissão</b>	22ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$1.140.501.000,00
<b>Quantidade</b>	798.634 (1ª Série); 341.867 (2ª Série);
<b>Espécie</b>	quiografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	15/06/2029 (1ª Série); 15/06/2032 (2ª Série);
<b>Remuneração</b>	IPCA + 5,83% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,01% a.a. (2ª Série);
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	24ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$500.000.000,00
<b>Quantidade</b>	30.000(1ª Série); 70.000 (2ª Série); 400.000 (3ª série)
<b>Espécie</b>	quiografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	16/07/2029 (1ª Série); 15/07/2032 (2ª Série); 15/07/2037 (3ª série)
<b>Remuneração</b>	IPCA + 6,3828% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,5445% a.a. (2ª Série) IPCA + 6,7692% a.a. (3ª série)
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

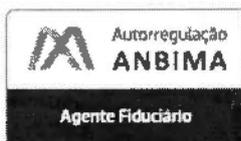
<b>Emissão</b>	25ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$600.000.000,00
<b>Quantidade</b>	450.000(1ª Série); 150.000 (2ª Série)
<b>Espécie</b>	quiografária
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Data de Vencimento</b>	15/10/2032 (1ª Série); 15/10/3032 (2ª série)
<b>Remuneração</b>	100,00% da taxa DI + 2,00% a.a. (1ª série) ; 100,00% da taxa DI + 1,95% a.a.
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

8 l M  
Q D

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP PROTOCOLO  
2.647.282/22-8



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 26ª (VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.*" ("**Primeiro Aditamento**"):

(1) Como emissora das debêntures objeto da Escritura de Emissão (conforme abaixo definidas):

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.3.00318099, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Companhia**" ou "**Emissora**");

(2) como agente fiduciário das debêntures, nomeado na Escritura de Emissão, representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido) ("**Debenturistas**"):

**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 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, representando a comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário das Debêntures**"); e

(3) como titular das debêntures objeto da Escritura de Emissão

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**");

(Sendo a Companhia, o Agente Fiduciário das Debêntures e a Securitizadora, em conjunto, denominados "**Partes**".)

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) Em 14 de novembro de 2022, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.*" entre a Companhia, o Agente Fiduciário das Debêntures e a Securitizadora, o qual foi registrado na JUCESP em 22 de novembro de 2022, sob o n.º ED004945-1/001 ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 14 de novembro de 2022 ("**RCA**"), nos termos do artigo 59, caput, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), cuja ata foi registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2022 sob o n.º 661.078-22-0, e publicada no jornal "Diário Comercial" em 22 de novembro de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-

10 14 18  
1

Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações ("**Jornal de Publicação**");

- (B) Nos termos das Cláusulas 7.3 e 7.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, foram emitidas 900.000 (novecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) ("**Debêntures**"), sendo certo que, nos termos da Cláusula 7.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o valor total da emissão de Debêntures e a quantidade de Debêntures poderiam ser reduzidas se, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) fosse inferior a 900.000 (novecentos mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI, e a possibilidade de distribuição parcial dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Companhia ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização;
- (C) Em 30 de novembro de 2022, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, o qual definiu: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, tendo sido definida a manutenção das 4 (quatro) séries; (ii) o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, o volume final da emissão das Debêntures, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI, e a distribuição parcial dos CRI, sendo certo que foi observado o Montante Mínimo; (iii) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade das Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries; e (iv) a taxa final para a remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração de cada série das Debêntures;
- (D) Tendo em vista que as Debêntures ainda não foram subscritas e integralizadas, não se faz necessária a realização de assembleia geral de Debenturistas para aprovar as matérias objeto deste Primeiro Aditamento; e
- (E) Nesse sentido, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de Debêntures para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas que se façam necessárias, incluindo os ajustes nas tabelas constantes do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, mediante a celebração, pelas Partes, do presente Primeiro Aditamento e cumprimento das formalidades previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

Resolvem as Partes por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente Primeiro Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições dispostas abaixo.



## 1 DEFINIÇÕES

- 1.1 Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Primeiro Aditamento, terão os significados que lhe são atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

## 2 AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS

- 2.1 O presente Primeiro Aditamento é celebrado com base nas deliberações da RCA.
- 2.2 Nos termos da Cláusula 3.1, alínea II da Escritura de Emissão de Debêntures, este Primeiro Aditamento será inscrito na JUCESP, observado o disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

## 3 ADITAMENTOS

- 3.1 As Partes decidem (i) alterar as definições de "CCI DI I", "CCI DI II", "CCI IPCA I", "CCI IPCA II", "CRI DI I", "CRI DI II", "CRI IPCA I", "CRI IPCA II", "Distribuição Parcial do CRI", "Escritura de Emissão de CCI", "Opção de Lote Adicional", "Procedimento de *Bookbuilding*" e "Termo de Securitização" constantes da Cláusula 1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, que passarão a vigorar com a redação abaixo; e (ii) excluir as definições de "Montante Mínimo" e "Montante Mínimo da Emissão dos CRI", também constantes da Cláusula 1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

*"1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir:*

*(...)*

*"CCI DI I": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I;*

*"CCI DI II": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI II;*

*"CCI IPCA I": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA I;*

*"CCI IPCA II": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA II;*

*(...)*

*"CRI": significam, em conjunto, os CRI DI I, os CRI DI II, os CRI IPCA I e os CRI IPCA II, emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização;*

*"CRI DI I": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora, emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários DI I decorrentes das Debêntures DI I, representados integralmente pela CCI DI I, no valor total de*

R\$ 86.186.000,00 (oitenta e seis milhões e cento e oitenta e seis mil reais), nos termos do Termo de Securitização;

**"CRI DI II"**: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora, emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários DI II decorrentes das Debêntures DI II, representados integralmente pela CCI DI II, no valor total de R\$ 176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões e trezentos e vinte e três mil reais), nos termos do Termo de Securitização;

**"CRI IPCA I"**: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora, emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários IPCA I decorrentes das Debêntures IPCA I, representados integralmente pela CCI IPCA I, no valor total de R\$ 82.487.000,00 (oitenta e dois milhões e quatrocentos e oitenta e sete mil reais), nos termos do Termo de Securitização;

**"CRI IPCA II"**: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora, emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários IPCA II decorrentes das Debêntures IPCA II, representados integralmente pela CCI IPCA II, no valor total de R\$ 55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais), nos termos do Termo de Securitização;

(...)

**"Distribuição Parcial dos CRI"** significa a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo certo que a manutenção da oferta dos CRI estava condicionada à subscrição e integralização de um montante mínimo correspondente a 400.000 (quatrocentos mil) CRI, perfazendo o montante de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), o qual foi observado. Assim, o saldo de CRI não colocado no âmbito da oferta dos CRI, correspondente a 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no valor de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), foi cancelado pela Debenturista, observado o disposto no Termo de Securitização.

(...)

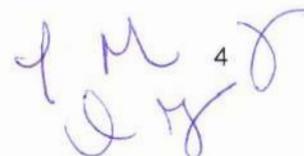
**"Escritura de Emissão de CCI"**: significa o "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, Sob a Forma Escritural", celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

(...)

**"Opção de Lote Adicional"**: significa a opção da Securitizadora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Companhia, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. A Opção de Lote Adicional não foi exercida pela Securitizadora;

(...)

**"Procedimento de Bookbuilding"**: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definiu (i) o número de séries da



emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding; (ii) o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e volume finais das Debêntures emitidas; (iii) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures emitida e alocada em cada uma das séries; e (iv) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, o qual deverá ser levado a registro na JUCESP nos termos desta Escritura de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Companhia e/ou pela Debenturista ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(...)

**"Termo de Securitização":** significa o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A.", celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos."

- 3.2** As Partes decidem alterar a denominação da Escritura de Emissão de Debêntures e as Cláusulas 3.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.16.2 e 7.18.7 da Escritura de Emissão de Debêntures para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, as quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

*"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A."*

(...)

**3.1** A Emissão de Debêntures será realizada com observância aos seguintes requisitos:

(...)

II. *Inscrição desta Escritura de Emissão e seus Aditamentos:*

(...)

(b) *Esta Escritura de Emissão foi objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, de modo a definir (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding; (ii) o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e volume finais das Debêntures emitidas; (iii) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e das Debêntures emitida e alocada em cada uma das séries; e (iv) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures; e*

**7.2** Número de Séries. A Emissão de Debêntures é realizada em 4 (quatro) séries, sendo que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as Debêntures DI I; (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda)

série são as Debêntures DI II; (iii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as Debêntures IPCA I; e (iv) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são as Debêntures IPCA II.

**7.3 Valor Total da Emissão de Debêntures.** O valor total da Emissão é de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo (i) R\$86.186.000,00 (oitenta e seis milhões, cento e oitenta e seis mil reais) correspondente às Debêntures DI I, (ii) R\$176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões, trezentos e vinte e três mil reais) correspondente às Debêntures DI II, (iii) R\$82.487.000,00 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil reais) correspondente às Debêntures IPCA I, e (iv) R\$55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais) correspondente às Debêntures IPCA II, na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**").

**7.4 Quantidade.** Foram emitidas 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, sendo 86.186 (oitenta e seis mil e cento e oitenta e seis) Debêntures DI I, 176.323 (cento e setenta e seis mil e trezentos e vinte e três) Debêntures DI II, 82.487 (oitenta e duas mil e quatrocentas e oitenta e sete) Debêntures IPCA I e 55.004 (cinquenta e cinco mil e quatro) Debêntures IPCA II, sendo que a quantidade de Debêntures originalmente ofertada, correspondente a 900.000 (novecentas mil) Debêntures, foi diminuída em 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, as quais foram canceladas, conforme definido em Procedimento de Bookbuilding.

(...)

**7.16 Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures DI.**

(...)

**7.16.2 Juros Remuneratórios:** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, equivalente a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de (i) no caso das Debêntures DI I, 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e (ii) no caso das Debêntures DI II, 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI I**" ou "**Remuneração das Debêntures DI II**", conforme o caso, e, quando em conjunto, "**Remuneração das Debêntures DI**"). A Remuneração das Debêntures DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

**J** = valor unitário da Remuneração das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, devida ao final de cada Período de Capitalização DI (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 6.

arredondamento; e

**FatorJuros** = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

**FatorDI** = produtório das Taxas DI, aplicado da data de início do Período de Capitalização DI (inclusive), até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

**n** = número total de Taxas DI, consideradas no Período de Capitalização DI, sendo "n" um número inteiro;

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

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo;

**FatorSpread** = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

**spread** = 0,7500, para as Debêntures DI I e 1,000 para as Debêntures DI II.

**DP** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI ou das Debêntures DI II, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

(...)

**7.18 Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures IPCA.**

(...)

**7.18.7 Juros Remuneratórios:** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a: (i) 6,7947% (seis inteiros e sete mil e novecentos e quarenta e sete décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para as Debêntures IPCA I ("**Remuneração das Debêntures IPCA I**") ou (ii) 6,9354% (seis inteiros e nove mil e trezentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para as Debêntures IPCA II ("**Remuneração das Debêntures IPCA II**") e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures IPCA I, "**Remuneração das Debêntures IPCA**" e, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI, "**Remuneração das Debêntures**"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

$J_i$  = valor unitário da Remuneração das Debêntures IPCA I e da Remuneração das Debêntures IPCA II devida no final do  $i$ -ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VNa$  = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator Juros** = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[ (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

arredondamento;

onde:

**taxa** = 6,7947%, para as Debêntures IPCA I e 6,9354% para as Debêntures IPCA II;

**DP** = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA I e de Remuneração das Debêntures IPCA II (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro."

- 3.3** As Partes decidem ajustar as tabelas do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que passará a vigorar com a redação constante no Anexo A do presente Primeiro Aditamento.

3.4 Por fim, decidem as Partes excluir as Cláusulas 7.2.1, 7.4.1, 7.4.2, 7.16.4 e 7.18.8, todas da Escritura de Emissão de Debêntures, em virtude da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

#### **4 DECLARAÇÕES DAS PARTES**

4.1 As Partes, neste ato, declaram que todas as obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures se aplicam a este Primeiro Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

4.2 A Companhia declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

4.3 O Agente Fiduciário das Debêntures declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

#### **5 RATIFICAÇÕES**

5.1 As alterações feitas na Escritura de Emissão de Debêntures por meio deste Primeiro Aditamento não implicam novação.

5.2 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

#### **6 DISPOSIÇÕES GERAIS**

6.1 As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

6.2 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

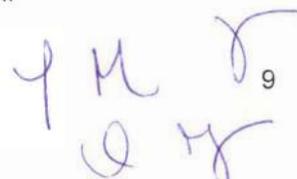
6.3 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

6.4 O presente Primeiro Aditamento e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil.

6.5 Para os fins deste Primeiro Aditamento, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Primeiro Aditamento.

#### **7 LEI E FORO**

7.1 Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.



**7.2** Fica eleito o foro da Comarca da Capital da Cidade de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, celebram o presente Primeiro Aditamento a Companhia, o Agente Fiduciário das Debêntures e a Securitizadora em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 1º de dezembro de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

  
 10

*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A. – 1/4 Página de Assinaturas.*

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Rodrigo Gavina da Cruz**  
Cargo: **Diretor**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Jamil Muanis Neto**  
Cargo: **Diretor**

*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A. – 2/4 Página de Assinaturas.*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Nome:



Cargo:

**Marcelle Motta Santoro  
Diretora**

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A. – 3/4 Página de Assinaturas.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

  
Nome: José Fernando Borges Gomides  
Cargo: Procurador

  
Nome:  
Cargo: Vinicius Moreira Pádua  
RG: 50.370.363-1 (SSP/SP);  
CPF: 430.438.088-51



Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A. – 4/4 Página de Assinaturas.

**Testemunhas:**

Nome:  
RG: Lucas Monet Carmo Henrique da Silva  
CPF/ME: CPF 171.840.587-05  
13. 27.495.715-9 - DETRAN/RJ

Nome: Gabriel Freire Cardoso  
RG: CPF: 166.033.127-78  
CPF/ME: ID: 25.476.323-8 - DETRAN/RJ

JUCESP  
14 DEZ 2022  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONOMICO - JUCESP  
DEBENTURE  
SECRETARIA GERAL

AD004945-1/001

**JUCESP**

**ANEXO A**

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

*f m j*  
*e r*

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA CEP: 61602-090	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1º RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2º RGI de Salvador/BA	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	42.196 do 1º RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

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

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Campinas	Expansão/Construção	1.025.716,00	0,00	1.025.716,00	0,00	1.025.716,00	1.025.716,00	0,26%

(\*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

*J M Z*  
*0 7*

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimento vinculado a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Campinas	Sim	CRI Série 184ª da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção

3.2. Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Uso dos Recursos da presente Emissão (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
Itaim	Pagamento de Aluguéis	76.371.527,48	19,09%
Morumbi	Pagamento de Aluguéis	40.778.718,24	10,19%
São Rafael	Pagamento de Aluguéis	30.720.650,55	7,68%
Coração do Brasil	Pagamento de Aluguéis	24.559.481,30	6,14%
Campinas	Expansão/Construção	226.543.906,43	56,64%

(\*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimento vinculado a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
----------------	--	--	---

*JMS*  
*07*

Itaim	Sim	CRI Série 324 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção
Morumbi	Sim	CRI Séries 188 <sup>a</sup> e 189 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., CRI Série 221 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Série 324 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
São Rafael	Sim	CRI Séries 208 <sup>a</sup> e 209 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., CRI Série 221 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Série 324 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea	Infraestrutura

*Handwritten initials: PMJ and WJ*

		Securizadora S.A.	
Coração do Brasil	Sim	CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da Opea Securizadora S.A., e CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da Opea Securizadora S.A.	Infraestrutura
Campinas	Sim	CRI Série 184ª da 1ª emissão da Opea Securizadora S.A.	Expansão/Construção

**Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos**  
**Destinação**

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

<b>Ano / Semestre</b>	<b>1S (R\$)</b>	<b>2S (R\$)</b>	<b>Total (R\$)</b>
2023	512.858,00	512.858,00	1.025.716,00
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-

*f M J*  
*Q Y*

2031	-	-	-
2032	-	-	-
<b>Total (R\$)</b>			<b>R\$ 1.025.716,00</b>

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

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

Nos últimos 10 (dez) anos, a Devedora empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$3.622.639.000,00 (três bilhões, seiscentos e vinte e dois milhões e seiscentos e trinta e nove mil reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5 desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

**Tabela 5 – Contratos de Locação**

<b>Empreendimentos Lastro</b>	<b>Data do Contrato de Locação</b>	<b>Partes</b>	<b>Prazo</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Contrato de Locação averbado no RGI competente?</b>	<b>Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral</b>	<b>Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)</b>
Itaim	01/05/2008	Rede D'Or São Luiz S/A e Fundo de Investimento Imobiliário Novo Horizonte	240 meses	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	324.974.832,00	76.371.527,48

*PM*  
*JOG*

Morumbi	29/06/2018	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Não	479.687.500,00	40.778.718,24
São Rafael	08/05/2018	Hospital São Rafael S.A. e Monte Tabor Centro Ítalo-Brasileiro de Promoção Sanitária	1.188 meses	Av. São Rafael, 2152, São Marcos, Salvador/BA	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775, 35.758 do 1º RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 157.089 do 2º RGI de Salvador/BA	Não	1.602.650.000,00	30.720.650,55
Coração do Brasil	11/10/2013	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF	42.196 do 1º RGI de Brasília/DF	Sim	222.642.000,00	24.559.481,30



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 83ª EMISSÃO  
DA**



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora – CVM n.º 477

CNPJ/ME n.º 02.773.542/0001-22

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

**LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REDE D´OR SÃO LUIZ S.A.**

## Índice

1	Definições.....	3
2	Objeto e Créditos Imobiliários.....	17
3	Características da Emissão e dos CRI.....	19
4	Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI - 40	
5	Pagamentos dos Créditos Imobiliários.....	50
6	Forma de Distribuição dos CRI.....	50
7	Formador de Mercado.....	53
8	Escrituração.....	53
9	Banco Liquidante.....	53
10	Auditor Independente do Patrimônio Separado.....	53
11	Substituição dos Prestadores de Serviço.....	53
12	Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI.....	54
13	Obrigações da Emissora.....	59
14	Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado.....	63
15	Agente Fiduciário dos CRI.....	65
16	Liquidação do Patrimônio Separado.....	72
17	Assembleia de Titulares dos CRI.....	73
18	Despesas da Emissão.....	79
19	Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores.....	84
20	Publicidade.....	87
21	Fatores de Risco.....	87
22	Disposições Gerais.....	87
23	Notificações.....	90
24	Lei Aplicável e Foro.....	91
	ANEXO I Descrição dos Créditos Imobiliários.....	95
	ANEXO II Modelo de Declaração de Custódia.....	99
	ANEXO III Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I.....	100
	ANEXO IV Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II.....	101
	ANEXO V Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I.....	102
	ANEXO VI Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II.....	103
	ANEXO VII Declaração da Emissora.....	104
	ANEXO VIII Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses.....	106
	ANEXO IX – EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO.....	107
	ANEXO X Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário.....	118
	ANEXO XI Declaração do Regime Fiduciário.....	141
	ANEXO XII Declaração Relativa às Despesas Objeto de Reembolso.....	142
	ANEXO XIII Declaração da Securitizadora e do Coordenador Líder sobre Contratos de Locação.....	143

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 83ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme definido abaixo) na Categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

como agente fiduciário dos CRI:

- (2) **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, n.º 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”)

**RESOLVEM** celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devido pela Rede D’Or São Luiz S.A.*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Emissora, de acordo com a Lei 14.430/22, conforme em vigor, a Instrução CVM 400, a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definidas) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

## **1 Definições**

- 1.1** Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“**Afiliaidas**”: significa as Controladas e os Controladores da Devedora, em conjunto;

“**Agência de Classificação de Risco**”: significa a Fitch, conforme abaixo qualificada, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, que foi contratada pela Devedora, em atenção ao disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 6.11.1 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 6.11.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a

atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60;

**“Agente Fiduciário dos CRI”**: tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 15 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.5 e seguintes deste Termo;

**“Agente Fiduciário das Debêntures”**: significa a Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, qualificada no preâmbulo acima, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares das Debêntures, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“ANBIMA”**: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

**“Anúncio de Encerramento”**: significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

**“Anúncio de Início”**: significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

**“Assembleia de Titulares dos CRI”** ou **“Assembleia Especial”**: significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

**“Atualização Monetária dos CRI IPCA”**: tem o significado previsto nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.3 abaixo, respectivamente;

**“Auditor Independente do Patrimônio Separado”**: significa a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n. 105, cj 121, torre 4, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

**“Aviso ao Mercado”**: significa o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400;

**“B3”**: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

**“BACEN”**: significa o Banco Central do Brasil;

**“Banco Liquidante”** ou **“Itaú Unibanco”**: significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.701.190/000104, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 18.1 abaixo;

**“CCI”**: significa a CCI DI I, a CCI DI II, a CCI IPCA I e a CCI IPCA II, em conjunto;

“**CCI DI I**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI I por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 14.4 abaixo;

“**CCI DI II**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI II cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI II por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 14.4 abaixo;

“**CCI IPCA I**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA I por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 14.4 abaixo;

“**CCI IPCA II**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA II, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA II por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 14.4 abaixo;

“**Certificador de Obras**”: significa qualquer terceiro a ser contratado pela Devedora para prestação dos serviços previstos na Cláusula 3.3 abaixo;

“**CETIP21**”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“**CMN**”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“**CNPJ/ME**”: significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;

“**COFINS**”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.7(i) abaixo;

“**Comunicado de Resgate Antecipado**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.7(ii) abaixo;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 16002-7, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

“**Contrato de Distribuição**”: significa o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 14 de novembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos;

“**Controlada**”: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle

prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

“**Controlador**”: significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

“**Controle**”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“**Coordenador Líder**”: significa a XP Investimentos, conforme abaixo definida;

“**Coordenadores**”: significam, em conjunto, a XP Investimentos e o Itaú BBA;

“**Créditos do Patrimônio Separado**”: significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

“**Créditos Imobiliários**”: significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários DI II, os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II;

“**Créditos Imobiliários DI I**”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI I, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI I incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Créditos Imobiliários DI II**”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI II incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Créditos Imobiliários IPCA I**”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA I, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA I incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Créditos Imobiliários IPCA II”**: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA II, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA II incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“CRI”**: significam, em conjunto, os CRI DI I, os CRI DI II, os CRI IPCA I e os CRI IPCA II;

**“CRI DI I”**: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora;

**“CRI DI II”**: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora;

**“CRI DI”**: significa, em conjunto, os CRI DI I e os CRI DI II;

**“CRI IPCA I”**: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 83ª Emissão da Securitizadora;

**“CRI IPCA II”**: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 83ª Emissão da Emissora;

**“CRI IPCA”**: significa, em conjunto, os CRI IPCA I e os CRI IPCA II;

**“CRI em Circulação”**: significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

**“CSLL”**: significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

**“Custos e Despesas Reembolso”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1.2 abaixo;

**CVM**: significa a Comissão de Valores Mobiliários;

**“Data de Aniversário”**: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2, item (iii), abaixo;

**“Data de Emissão das Debêntures”**: significa o dia 16 de novembro de 2022;

**“Data de Emissão dos CRI”**: significa o dia 16 de novembro de 2022;

**“Data de Integralização”**: significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2(xiv) abaixo;

**“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I”**: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI I, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II”**: significa cada data de

pagamento da Remuneração das Debêntures DI II, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.6 abaixo;

“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.7 abaixo;

“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.8 abaixo;

“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.9 abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI DI I**”: tem o significado previsto no item (xxiii) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI DI II**”: tem o significado previsto no item (xxiv) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**”: tem o significado previsto no item (xxv) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**”: tem o significado previsto no item (xxvi) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“**Debêntures DI I**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures DI I emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Debêntures DI II**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures DI II emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Debêntures IPCA I**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures IPCA I

emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Debêntures IPCA II”**: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures IPCA II emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Debêntures”**: significam as Debêntures DI I, as Debêntures DI II, as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, em conjunto;

**“Debenturista”**: significa o titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures;

**“Decreto 6.306”**: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

**“Decreto 11.129”**: significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

**“Decreto 8.426”**: significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

**“Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora”**: tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso (i), alínea (a) da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora”**: tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso (i), alínea (b) da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Devedora”**: tem o significado previsto na Cláusula 8.1, inciso (i), alínea (b) da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Despesas”**: significam as despesas previstas na Cláusula 18.1 abaixo;

**“Detentor Permitido”**: significa qualquer pessoa da Família Moll ou qualquer entidade de qualquer forma controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direta ou indiretamente por um ou mais membros da Família Moll;

**“Devedora”** ou **“Companhia”**: significa a **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099;

**“Dia Útil”**: significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

**“Distribuição Parcial”**: significa a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, correspondente a 400.000 (quatrocentos

mil) CRI, perfazendo o montante de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). Na eventualidade de o Montante Mínimo não ser colocado no âmbito da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas. Na eventualidade de o Montante Mínimo ser colocado no âmbito da Oferta, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização e, conseqüentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Documentos Comprobatórios”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.3 abaixo;

**“Documentos da Operação”**: significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o boletim de subscrição das Debêntures, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os demais documentos relativos à emissão e à oferta dos CRI, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

**“Efeito Adverso Relevante”**: significa (i) um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais consolidados da Companhia, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia; ou (ii) uma interrupção ou suspensão nas atividades da Companhia que afete de forma adversa e material a capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

**“Emissão”**: significa a presente emissão de CRI a qual constitui as 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora e foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 7 de outubro de 2022, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

**“Empreendimentos Destinação”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

**“Empreendimentos Lastro”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

**“Empreendimentos Reembolso”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

**“Escritura de Emissão de Debêntures”**: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (vigésima sexta) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.”*, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Devedora, o Agente Fiduciário das Debêntures e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

**“Escritura de Emissão de CCI”**: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural”*, celebrada em 14 de novembro de 2022 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

**“Escriturador”**: significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538 132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.194.353/0001

64, responsável pela Escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 18.1(i) abaixo;

**“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”**: tem o significado previsto na Cláusula 16.1 abaixo;

**“Família Moll”**: significa os membros da família Moll que nesta data sejam acionistas diretos ou indiretos da Companhia, em conjunto com seus cônjuges, descendentes, herdeiros, *trusts* criados para ou em benefício dos mesmos (desde que tais pessoas detenham o controle de tais *trusts*);

**“Fitch”**: significa a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, agência classificadora de risco especializada, por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14;

**“Instituição Custodiante”**: significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, fazendo jus à remuneração prevista no item (iii) da Cláusula 18.1 abaixo;

**“Instituições Participantes da Oferta”**: significam os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais;

**“Instrução CVM 400”**: significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

**“Instrução RFB 1.585”**: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

**“Investidores”**: significa os investidores que sejam fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, ou pessoas físicas ou jurídicas, desde que se enquadrem no conceito de investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

**“Investidores Profissionais”**: significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

**“Investidores Qualificados”**: significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

**“IOF”**: significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

**“IOF/Câmbio”**: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

**“IOF/Títulos”**: significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**IRPJ**”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

“**IRRF**”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

“**ISS**”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

“**Itaú BBA**”: significa o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-32, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.298.092/0001 30;

“**JUCESP**”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“**Lei 8.981/95**”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.249/95**”: significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.613/98**”: significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

“**Lei 10.931/04**”: significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 11.033/04**”: significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 12.846/13**”: significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“**Lei 14.430/22**”: significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

“**Lei das Sociedades por Ações**”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“**Leis Anticorrupção**”: significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde prática suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 9.613/98, a Lei 12.846/13 e o Decreto 11.129;

“**MDA**”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“**Medida Provisória 2.158-35**”: significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

“**Montante Mínimo**”: significa o montante mínimo de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, correspondente a R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), ao qual a manutenção da Oferta está condicionada, considerando a possibilidade da Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

“**Obrigação Financeira**”: significa, com relação à Companhia, em bases consolidadas, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras, incluindo arrendamento mercantil, leasing financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar; (iii) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver

classificado no passivo circulante e no passivo não circulante); (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas respectivas demonstrações financeiras; e (v) obrigações decorrentes de resgate de valores mobiliários representativos do capital social e pagamento de dividendos ou lucros declarados e não pagos, se aplicável. Para os fins da Escritura de Emissão de Debêntures, fica certo e ajustado que quaisquer valores devidos no âmbito de operações de locação e/ou *de sale and leaseback* não serão consideradas Obrigações Financeiras;

**“Oferta”**: significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

**“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;

**“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.7, item (ii) abaixo;

**“Opção de Lote Adicional”**: significa a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400;

**“Participantes Especiais”**: significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

**“Patrimônio Separado dos CRI”**: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

**“Pedido de Reserva”**: no âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI pôde realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, será admissível o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. Adicionalmente, os Investidores que não se enquadrarem na definição de investidores institucionais constante do parágrafo segundo do artigo 2º da Resolução CVM 27 deverão obrigatoriamente apresentar sua intenção de investimento mediante assinatura de Pedido de Reserva;

**“Período de Capitalização DI”** como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, imediatamente

anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso;

**“Período de Capitalização IPCA”**: significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI IPCA I ou da Data de Vencimento dos CRI IPCA II;

**“Período de Reserva”**: significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

**“Pessoa”**: significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Devedora;

**“Pessoas Vinculadas”**: significam (i) Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas Controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com a Devedora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35;

**“Prêmio de Resgate CRI DI”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.5.5 abaixo;

**“Prazo de Adesão”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.7(iii) abaixo;

**“Prazo Máximo de Colocação”**: tem o significado atribuído na Cláusula 6.9 abaixo;

**“Preço de Integralização”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xiv) abaixo;

**“Procedimento de *Bookbuilding*”**: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** do volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas; **(iii)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade das Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries; e **(iv)** da taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, da taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

**“Prospecto Definitivo”**: significa o prospecto definitivo da Oferta;

**“Prospecto Preliminar”**: significa o prospecto preliminar da Oferta;

**“Prospectos”**: significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

**“Regime Fiduciário dos CRI”**: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

**“Remuneração das Debêntures”**: significa, em conjunto, a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II, a Remuneração das Debêntures IPCA I e a Remuneração das Debêntures IPCA II;

**“Remuneração das Debêntures DI I”**: significa a Remuneração das Debêntures DI I conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Remuneração das Debêntures DI II”**: significa a Remuneração das Debêntures DI II conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Remuneração das Debêntures IPCA I”**: significa a Remuneração das Debêntures IPCA I conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Remuneração das Debêntures IPCA II”**: significa a Remuneração das Debêntures IPCA II conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Remuneração dos CRI”**: significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI DI I, a Remuneração dos CRI DI II, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II;

**“Remuneração dos CRI DI I”**: tem o significado previsto na Cláusula 4.3 abaixo;

**“Remuneração dos CRI DI II”**: tem o significado previsto na Cláusula 4.3 abaixo;

**“Remuneração dos CRI IPCA I”**: tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

**“Remuneração dos CRI IPCA II”**: tem o significado previsto na Cláusula 4.5 abaixo;

**“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo;

**“Resgate Antecipado dos CRI”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo;

**“Resolução CMN 4.373”**: significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;

**“Resolução CVM 17”**: significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 27”**: significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 35”**: significa a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 44”**: significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 60”**: significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

**“Subsidiárias”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

**“Taxa DI”**: significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>);

**“Taxa SELIC”**: significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

**“Termo”** ou **“Termo de Securitização”**: significa o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 483ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D’Or São Luiz S.A.”*;

**“Titulares dos CRI”**: significam os titulares dos CRI;

**“Transferência de Controle”**: significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular de mais de 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto da Devedora;

**“Valor da Integralização das Debêntures”**: significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

**“Valor Nominal Unitário”**: significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

**“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I”**: significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II”:** significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I”:** tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

**“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II”:** tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3 abaixo;

**“Valor Nominal Unitário das Debêntures”:** significa o valor nominal unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Valor Total da Emissão”:** significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões) observado que o valor inicial (i) poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI equivalente a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ou (ii) poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo.

- 1.2** Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

## **2 Objeto e Créditos Imobiliários**

- 2.1** Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, sendo **(i)** os Créditos Imobiliários DI I, representados pela CCI DI I, aos CRI DI, **(ii)** os Créditos Imobiliários DI II, representados pela CCI DI II, aos CRI DI II, **(iii)** os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I, aos CRI IPCA I e **(iv)** os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pela CCI IPCA II, aos CRI IPCA II.

- 2.1.1** Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, itens (ii) a (v), abaixo, (i) a quantidade total das Debêntures DI I,

das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI I, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, (ii) a quantidade total das Debêntures DI II, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI II, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, (iii) a quantidade total das Debêntures IPCA I, das quais decorrem os Créditos Imobiliários IPCA I, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e (iv) a quantidade total das Debêntures IPCA II, das quais decorrem os Créditos Imobiliários IPCA II, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da Cláusula 3.1.2, item (iv), abaixo, a quantidade final de Debêntures DI I e, conseqüentemente, de CRI DI I, a quantidade final de Debêntures DI II e, conseqüentemente, de CRI DI II, a quantidade final de Debêntures IPCA I e, conseqüentemente, de CRI IPCA I, e a quantidade final de Debêntures IPCA II e, conseqüentemente, de CRI IPCA II, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI.

- 2.1.2** *Aquisição dos Créditos Imobiliários.* A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.
- 2.1.3** Considerando o disposto na Cláusula 2.1.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.
- 2.1.4** Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.5** Para fins do artigo 26 da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.6** Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.7** Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.
- 2.1.8** O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04 e artigo 3º

inciso I do Suplemento A da Resolução CVM 60 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, a B3, para fins de registro do Regime Fiduciário do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo de Securitização.

- 2.1.9** A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22.
- 2.1.10** A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar o Valor da Integralização das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.
- 2.1.11** As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado pela Emissora no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

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

#### **3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI**

- 3.1.1** *Aprovação Societária da Emissora.* A Emissão e a Oferta foram autorizadas pela Emissora em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 7 de outubro de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP, em 24 de outubro de 2022, sob o nº 632.021/22-6, e foi publicada no jornal “Valor Econômico” (“**Valor**”) em 31 de outubro de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.
- 3.1.2** *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:
- (i) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão corresponde a 83ª emissão de CRI da Emissora;
  - (ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série

são doravante denominados "**CRI DI I**", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "**CRI DI II**", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante denominados "**CRI IPCA I**" e os CRI objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são doravante denominados "**CRI IPCA II**" e serão distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada série, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI prevista no item (iv) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado o Montante Mínimo;

- (iii) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o valor inicial (a) poderá ser aumentado em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), totalizando o montante de até R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) ou (b) poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, correspondente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais);
- (iv) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI, observado que a quantidade inicial (a) poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, totalizando até 900.000 (novecentos mil) CRI; ou (b) poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, correspondente a 400.000 (quatrocentos mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das séries da emissão de CRI (e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries da emissão de Debêntures) será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Emissora e/ou aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI;
- (v) Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial CRI será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à Distribuição Parcial. Na eventualidade Montante Mínimo não ser colocado no âmbito da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todas

as intenções de investimento automaticamente canceladas. Na eventualidade do Montante Mínimo da Emissão ser colocado no âmbito da Oferta, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo. Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(a)** da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do exercício da Opção de Lote Adicional, sendo que, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3; ou **(b)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do exercício da Opção de Lote Adicional, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Emissão, podendo o investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor ou 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 subscritos por tal investidor, sendo que, se o investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e o mesmo já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. 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 “(a)” e “(b)” acima;

- (vi) Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vii) Atualização Monetária CRI DI: o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e dos CRI DI II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e dos CRI DI II, conforme o caso, não será atualizado monetariamente, nos termos da

Cláusula 4.1.1 abaixo;

- (viii) Atualização Monetária 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, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;
- (ix) Atualização Monetária 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, nos termos da Cláusula 4.1.3 abaixo;
- (x) Remuneração CRI DI I e Pagamento da Remuneração CRI DI I: os CRI DI I farão jus à Remuneração CRI DI I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3. e 4.6 abaixo;
- (xi) Remuneração CRI DI II e Pagamento da Remuneração CRI DI II: os CRI DI II farão jus à Remuneração CRI DI II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.7 abaixo;
- (xii) Remuneração CRI IPCA I e Pagamento da Remuneração CRI IPCA I: os CRI IPCA I farão jus à Remuneração CRI IPCA I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.4 e 4.8 abaixo;
- (xiii) Remuneração CRI IPCA II e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II: os CRI IPCA II farão jus à Remuneração CRI IPCA II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.5 e 4.9 abaixo;
- (xiv) Preço de Integralização: O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização (“**Preço de Integralização**”), observado o disposto no item (xiv) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma “**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 DI I será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, acrescido da Remuneração dos CRI DI I, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI I; (ii) o Preço de Integralização dos CRI DI II será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, acrescido da Remuneração dos CRI DI II, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI II; (iii) 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 de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA I; e (iv) 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 de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA II;

- (xv) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira 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 DI I será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, acrescido da Remuneração dos CRI DI I, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI I; (ii) o Preço de Integralização dos CRI DI II será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, acrescido da Remuneração dos CRI DI II, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI II; (iii) 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 de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA I; e (iv) 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 de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI IPCA II. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA ou (d) a alteração material na curva de juros DI x pré construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociado na B3, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400. Nesse caso, a diferença de valores na integralização das Debêntures decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo (i) vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao de seu comissionamento e (ii) assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Companhia.
- (xvi) Amortização dos CRI DI I: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações

- decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I será amortizado em uma parcela única na Data de Vencimento dos CRI DI I no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I;
- (xvii) Amortização dos CRI DI II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II será amortizado em uma parcela única na Data de Vencimento dos CRI DI II no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II;
- (xviii) Amortização dos CRI IPCA I: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em uma parcela única na Data de Vencimento dos CRI IPCA I no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I;
- (xix) Amortização dos CRI IPCA II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (i) a primeira em 16 de dezembro de 2030, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, (ii) a segunda em 15 de dezembro de 2031, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, e (iii) a última, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II;
- (xx) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (xxi) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (xxii) Data de Emissão dos CRI: 16 de novembro de 2022;

- (xxiii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI I: os CRI DI I têm prazo de vencimento de 1.855 (mil, oitocentos e cinquenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de dezembro de 2027 (“**Data de Vencimento CRI DI I**”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;
- (xxiv) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI II: os CRI DI II têm prazo de vencimento de 2.588 (dois mil, quinhentos e oitenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de dezembro de 2029 (“**Data de Vencimento CRI DI II**”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;
- (xxv) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA I: os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 2.588 (dois mil, quinhentos e oitenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de dezembro de 2029 (“**Data de Vencimento CRI IPCA I**”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;
- (xxvi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA II: os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 3.682 (três mil, seiscentos e oitenta e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de dezembro de 2032 (“**Data de Vencimento CRI IPCA II**”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;
- (xxvii) Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;
- (xxviii) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”);
- (xxix) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;
- (xxx) Locais e Método de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta

do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

- (xxxix) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo do disposto no item (xxxix) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxviii) acima;
- (xxxvii) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xxxviii) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxxix) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, na proporção de cada um deles, (ii) eventuais Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso;
- (xxxv) Garantias: não há;
- (xxxvi) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxxvii) Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;
- (xxxviii) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Empreendimentos Lastro listados no **Anexo IX** ao presente Termo de Securitização;
- (xxxix) Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se?" Conforme tabela constante do **Anexo IX** ao presente Termo de Securitização;

- (xl) Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? Conforme tabela constante do **Anexo IX** ao presente Termo de Securitização;
- (xli) Código ISIN dos CRI DI I: BRRBRACRIF64;
- (xlii) Código ISIN dos CRI DI II: BRRBRACRIF72;
- (xliii) Código ISIN dos CRI IPCA I: BRRBRACRIF80;
- (xliv) Código ISIN dos CRI IPCA II: BRRBRACRIF98;
- (xlv) Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos: Nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados; e
- (xlvi) Classificação de Risco dos CRI: A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização 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/emissoes](http://www.opeacapital.com/emissoes). Neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 83ª Emissão das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da OPEA Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

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

**3.2.1** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão 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 serão destinados, pela Devedora, (i) até a data de Vencimento das Debêntures IPCA II, qual seja, 15 de dezembro de 2032, 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, desde que sejam sociedades Controladas da Devedora, 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 dos CRI referentes a destinação dos recursos perdurarão até a data de Vencimento dos CRI IPCA II, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para (A) pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos**, pela Devedora ou pelas Subsidiária, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de alugueis (“**Custos e Despesas Destinação**”) de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do **Anexo IX** deste Termo (“**Empreendimentos Destinação**”), e/ou (B) reembolso de gastos, custos e despesas **já incorridos** pela Devedora ou pelas Subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, desde 22 de dezembro de 2020 até 16 de novembro de 2022, diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, bem como pagamento de alugueis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do **Anexo IX** deste Termo (“**Empreendimentos Reembolso**” e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os “**Empreendimentos Lastro**”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do **Anexo IX** deste Termo, respectivamente.

**3.2.1.1** Os recursos acima mencionados referente aos Empreendimentos Lastro, se for o caso, serão ou foram, conforme o caso, transferidos para as Subsidiárias pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Subsidiárias; (iii) mútuos para as Subsidiárias; (iv) emissão de debêntures pelas Subsidiárias; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

**3.2.1.2** os Empreendimentos Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Reembolso (“**Custos e Despesas Reembolso**”) encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do **Anexo IX** deste Termo, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI.

**3.2.2** Conforme declarado na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora:

(i) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Reembolso como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na tabela 3 do **Anexo IX** deste Termo; e

- (ii) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Custos e Despesas Destinação como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na tabela 3 do **Anexo IX** deste Termo.

**3.2.3** A Securitizadora assinará declaração na forma do **Anexo XII** deste Termo de Securitização, certificando que nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (e.g., dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.

**3.2.1.3** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte dos Custos e Despesas têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pela Devedora ou por suas Subsidiárias no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme abaixo definidos). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Devedora, cederam e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

**3.2.4** Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do **Anexo IX** deste Termo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do **Anexo IX** deste Termo, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

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

**3.2.6** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI IPCA II, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo IX** deste Termo, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 17 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de titulares de CRI não seja instalada ou não

haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Companhia para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

- 3.2.7** A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 3.2.6 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal Assembleia Especial ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma prevista na Cláusula 3.2.6 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao presente Termo e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data em que tal Assembleia Especial deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 3.2.8** Nos aditamentos a serem celebrados à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Cláusula 3.2.7 acima, (i) deverão ser identificados os valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados aos Contratos de Locação (conforme abaixo definido), se for o caso, e a equiparação entre despesa e lastro; e (ii) deverá ser confirmado que os novos Contratos de Locação incluídos como Empreendimentos Destinação já estavam vigentes na data de emissão dos CRI, e os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos referidos novos Contratos de Locação.
- 3.2.9** Os contratos de locação ("**Contratos de Locação**") referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na tabela 5 do **Anexo IX** deste Termo, 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 **não** considerando 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.
- 3.2.10** Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:
- (i) conforme disposto na Cláusula 3.2.9 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 do **Anexo IX** deste Termo, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando claro a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

- (ii) as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.9 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iii) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;
- (iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021;
- (v) a Debenturista e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do **Anexo XIII** constante do Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) **não** são do mesmo grupo econômico da Devedora; e
- (vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

**3.2.11** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI IPCA II, inserir novos Contratos de Locação na tabela 5 do **Anexo IX**, refletindo nas demais tabelas do **Anexo IX** as especificações dos imóveis objeto dos novos Contratos de Locação, desde que observados os critérios estabelecidos nesta Cláusula 3.2, em especial nas Cláusulas 3.2.9 e 3.2.10 acima, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do **Anexo IX** deste Termo, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por titulares de CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos Contratos de Locação será considerada aprovada.

**3.2.11.1.** Na hipótese prevista na Cláusula 3.2.11 acima, deverá ser verificado se as partes dos novos contratos de locação a serem inseridos **não** são do mesmo grupo econômico da Devedora. Caso as partes dos novos contratos de locação pertençam ao mesmo grupo econômico da Devedora, deverá ser demonstrado qual seria o racional econômico dos aluguéis contratados entre empresas do mesmo grupo.

**3.2.12** A inserção de novos Contratos de Locação nos termos da Cláusula 3.2.8 acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio

de comunicação pela Companhia nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 3.2.8 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal Assembleia Especial deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**3.2.13** Nos aditamentos a serem celebrados à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Cláusula 3.1.12 acima, deverá ser observado o disposto na Cláusula 3.1.8 acima.

**3.3** A Devedora (i) encaminhará ao Agente Fiduciário dos CRI, (1) em até 90 (noventa) dias após o encerramento de cada semestre social, (2), no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme o caso, (3) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de Vencimento dos CRI IPCA II, ou, ainda, (4) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido por estes, o que for menor, relatório no formato constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente assinado por seu diretor financeiro (“**Relatório de Verificação**”), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, juntamente com (i.b) documento firmado pelo Certificador de Obras atestando a relação entre os documentos comprobatórios mencionados no item (ii) abaixo e cada um dos Empreendimentos Destinação que tenham como destinação dos recursos construção, expansão, desenvolvimento e reforma; e (ii) no mesmo prazo, enviará ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos Documentos Comprobatórios (ii.a) da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ou comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, bem como outros documentos do gênero que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia (“**Documentos Comprobatórios**”); e (ii.b) da destinação dos recursos para as Subsidiárias, quando aplicável, se assim solicitado. Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

**3.3.1** O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 3.3 acima e se compromete a envidar seus melhores esforços para obter junto à Devedora o Relatório de Verificação e os

Documentos Comprobatórios, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos recebidos pela Devedora em decorrência das Debêntures. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "gatekeeper", no âmbito da Emissão e da oferta pública dos CRI, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto nas Cláusulas 3.2 e 3.3 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude e ausência de falhas e/ou de defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

- 3.3.2** A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.
- 3.3.3** A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios.
- 3.3.4** Os Documentos Comprobatórios são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a Emissão de Debêntures.
- 3.3.5** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.
- 3.3.6** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.3.6.
- 3.3.7** O Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, poderá, até 1 (uma) vez a cada semestre, indicar terceiros, mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Devedora, para visitar os Empreendimentos Lastro durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios de Verificação e demais documentos previstos na Cláusula 3.3 acima apresentados.
- 3.3.8** Adicionalmente, a Devedora confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Lastro.

**3.4** Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures da respectiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

**3.5** Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 7.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após o decurso de (i) 36 (trinta e seis) meses para os CRI DI I, (ii) 48 (quarenta e oito) meses para os CRI DI II e para os CRI IPCA I e (iii) 72 (setenta e dois) meses para os CRI IPCA II, contados da Data de Emissão, ou seja a partir de (a) 16 de novembro de 2025 (inclusive) para os CRI DI I, (b) 16 de novembro de 2026 (inclusive) para os CRI DI II, (c) (a) 16 de novembro de 2026 (inclusive) para os CRI IPCA I e (d) 16 de novembro de 2028 (inclusive) para os CRI IPCA II, 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 da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**”), mediante o pagamento dos valores estabelecidos nas Cláusulas 3.5.4 ou 3.5.5 abaixo.

**3.5.1** 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**”).

**3.5.2** O Resgate Antecipado dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI, nos termos da

Cláusula acima, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e máxima de 20 (vinte) Dias Úteis da data do Resgate Antecipado dos CRI (“**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**”).

- 3.5.3** 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 abaixo calculado.
- 3.5.4** O valor a ser pago pela Emissora em relação a cada um dos CRI IPCA I ou a cada um dos CRI IPCA II, conforme o caso, no âmbito do Resgate Antecipado dos CRI IPCA e no Resgate Antecipado dos CRI IPCA II, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, dos 2 (dois) o que for maior:

- (i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, 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); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI a serem resgatados; ou
- (ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração dos CRI IPCA I ou da Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado dos CRI, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI, calculado conforme cláusula abaixo, e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI a serem resgatados:

$$VP = \left[ \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \right) \right]$$

**VP** = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

**VNE<sub>k</sub>** = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II e/ou à amortização do Valor

Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II;

**n** = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo “n” um número inteiro;

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

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

**TESOUROIPCA** = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II;

**nk** = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

- 3.5.5** O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado dos CRI será **(i)** em relação aos CRI DI, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido **(i.a)** da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI; **(i.b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI, se houver; e **(i.c)** de um prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) sobre o saldo devedor dos CRI DI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI DI, conforme fórmula abaixo (“**Prêmio de Resgate CRI DI**” e “**Valor Nominal de Resgate Antecipado dos CRI DI**”, respectivamente):

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}^{n}}{VP} \times \frac{1}{252}$$

“**VP**” é o somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado da seguinte forma:

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

“**VNEk**” é o valor unitário de cada um dos “k” valores devidos dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, sendo cada parcela “k” equivalente ao

pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou da Remuneração dos CRI DI II e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II.

$$FVPk = \left\{ \left[ (1 + Taxa)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

“n” é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro.

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

“nk” é o número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

“Taxa” é de 0,40% (quarenta centésimos por cento)

**3.5.6** Na Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado dos CRI; (iii) se o Resgate Antecipado dos CRI corresponde à totalidade dos CRI ou à totalidade de uma das séries dos CRI; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.

- (i) Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.
- (ii) A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
- (iii) Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.
- (iv) O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

**3.6** Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos. Nos termos da Cláusula 7.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos da Cláusula 7.30 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com comunicado à Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, ao Agente Fiduciário das Debêntures, ao Escriturador e ao Banco Liquidante de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data da 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 da totalidade 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 conseqüente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas.

**3.6.1** No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Emissora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador informando acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate.

**3.6.2** 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 conseqüente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

**3.6.3** 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 dos CRI, Atualização Monetária, conforme aplicável, 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.

**3.7** Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o conseqüente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures**”):

(i) a Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação ao Agente Fiduciário das Debêntures e à Emissora (“**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures**”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures estabelecidos na Cláusula 7.23, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii) caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos na Cláusula 7.23, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures e, por conseqüente, dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI

(“**Comunicado de Resgate Antecipado**”), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador;

- (iii) o Comunicado de Resgate Antecipado deverá **(a)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures), **(b)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado (“**Prazo de Adesão**”), **(c)** o procedimento para tal manifestação; e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI;
- (iv) após o encerramento do Prazo de Adesão a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, conforme previsto na Cláusula 7.23, item (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, dentro do prazo previsto no referido dispositivo, confirmar ao Agente Fiduciário das Debêntures a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures;
- (v) caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado das Debêntures correspondentes aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia;
- (vi) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e consequentemente em relação a cada um dos CRI, que forem considerados como tendo aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente a **(1) (a)** com relação às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário do número de Debêntures DI I e/ou de Debêntures DI II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado ou **(b)** com relação às Debêntures IPCA I e às Debêntures IPCA II, ao Valor Nominal Unitário Atualizado do número de Debêntures IPCA I e/ou de Debêntures IPCA II que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, acrescido **(2)** da Remuneração aplicável sobre as Debêntures da respectiva série que serão

objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das respectivas Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(3)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora, o qual poderá ser negativo; e **(4)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas, se houver;

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

#### 4 Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI

##### 4.1 Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1 Atualização Monetária dos CRI DI: o Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.

4.1.2 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 objeto de atualização monetária, 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, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária dos CRI IPCA I**"), 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**") de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

$VN_e$  = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

$k$  = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

$n$  = número total de números-índice considerados na atualização, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA I. Após a respectiva Data de Aniversário do CRI IPCA I, o “ $NI_k$ ” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de janeiro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de dezembro de 2022, divulgado em janeiro de 2023;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “ $k$ ”;

$dup$  = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “ $dup$ ” um número inteiro; e

$dut$  = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo “ $dut$ ” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de janeiro de 2023, “ $dut$ ” será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis,

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como “**Data de Aniversário**” todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

**4.1.3** 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 objeto de atualização monetária, 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, até a data do efetivo pagamento

("Atualização Monetária dos CRI IPCA II", em conjunto com Atualização Monetária dos CRI IPCA II, "Atualização Monetária dos CRI IPCA"), 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", em conjunto com Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, "Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA") de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

$VN_e$  = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

$k$  = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

$n$  = número total de números-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI IPCA I. Após a respectiva Data de Aniversário do CRI IPCA II, o " $NI_k$ " corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de janeiro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de dezembro de 2022, divulgado em janeiro de 2023;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

$dup$  = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

$dut$  = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de janeiro de 2023, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis,

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico

- número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
  - (iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;
  - (iv) o fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
  - (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
  - (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior.

## 4.2 Indisponibilidade do IPCA

- 4.2.1 Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II previstas neste Termo, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.
- 4.2.2 Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures IPCA ou aos CRI IPCA, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição o seu substituto legal ("**Substituto Legal**"). Na hipótese de (i) não haver um Substituto Legal; ou (ii) havendo um Substituto Legal, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do Substituto Legal por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do Substituto Legal às Debêntures IPCA ou aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do Substituto Legal ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, quando do cálculo da atualização monetária dos CRI IPCA e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada

oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro da atualização monetária das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI IPCA.

- 4.2.3** Caso o IPCA ou a atualização monetária, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, conforme o caso.
- 4.2.4** Caso, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 4.2.2 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures IPCA I e Debêntures IPCA II, com seu conseqüente cancelamento e resgate dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II previstos neste Termo, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.
- 4.3** Remuneração dos CRI DI: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a **(i)** no caso dos CRI DI I, 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto DI I**") e **(ii)** no caso dos CRI DI II, 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto DI II**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI I**" ou "**Remuneração dos CRI DI II**", conforme o caso, e, quando em conjunto, "**Remuneração dos CRI DI**"). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

FatorJuros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

**FatorDI** = produtório das Taxas DI, aplicado da data de início do Período de Capitalização DI (inclusive), até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

**n** = número total de Taxas DI, consideradas no Período de Capitalização DI, sendo "n" um número inteiro;

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

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo;

**FatorSpread** = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

**spread** = determinado spread, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado a Taxa Teto DI I ou a Taxa Teto DI II, conforme o caso.

**DP** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI II, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão  $(1 + TDI k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI k)$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo.

**4.3.1** Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previsto neste Termo, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDI<sub>k</sub>" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**4.3.2** Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI DI I por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, a Taxa SELIC. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa SELIC aos CRI DI, respectivamente, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de

limitação e/ou não divulgação da Taxa SELIC ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI DI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI I a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão dos Titulares dos CRI deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial dos CRI DI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI DI, o percentual correspondente à última Taxa SELIC divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI DI.

**4.3.3** Caso a Taxa SELIC ou a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI DI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI DI não será realizada, e a Taxa SELIC ou a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua respectiva divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização.

**4.3.4** Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI DI entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures DI II ou na Data de Vencimento das Debêntures DI II, respectivamente, conforme o caso, o que ocorrer primeiro, devendo a Emissora então resgatar antecipadamente os CRI DI, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente.

**4.4** Remuneração dos CRI IPCA I: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("Taxa Teto CRI IPCA I"): (a) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou **(b)** 6,35% (seis inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração dos CRI IPCA I**”). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

**J<sub>i</sub>** = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:

**taxa** = determinada taxa de juros, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada a Taxa Teto CRI IPCA I; e

**DP** = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

- 4.5** Remuneração dos CRI IPCA II: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre (“**Taxa Teto CRI IPCA II**”): **(a)** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou **(b)** 6,55% (seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a

primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração dos CRI IPCA II**”, em conjunto com Remuneração dos CRI IPCA I, “**Remuneração dos CRI IPCA**”). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

**J<sub>i</sub>** = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA II devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[ (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

**taxa** = determinada taxa de juros, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada a Taxa Teto IPCA II; e

**DP** = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA II (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

- 4.6** Pagamento da Remuneração dos CRI DI I: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI DI I será paga nas datas de pagamento constantes do **Anexo III** a este Termo (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I**”).
- 4.7** Pagamento da Remuneração dos CRI DI II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI DI II será paga na Data de Vencimento dos CRI DI II (“**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II**”).
- 4.8** Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI IPCA I será paga nas datas de pagamento constantes do **Anexo V** a este Termo (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**”).
- 4.9** Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a

Remuneração dos CRI IPCA II será paga nas datas de pagamento constantes do **Anexo VI** a este Termo ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**").

## **5 Pagamentos dos Créditos Imobiliários**

- 5.1** Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às **10:00 horas (inclusive)** da respectiva data de pagamento prevista no **Anexo III, Anexo IV, Anexo V e no Anexo VI** à este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

## **6 Forma de Distribuição dos CRI**

- 6.1** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime misto de **(a)** garantia firme de colocação para o montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Garantia Firme**"), e **(b)** melhores esforços de colocação para o montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.
- 6.2** A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores com relação ao Montante Mínimo e será prestada pelos Coordenadores, sem qualquer solidariedade entre eles, conforme proporção indicada no Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o disposto na Cláusula 6.4 abaixo.
- 6.3** A Garantia Firme somente será exercida (i) desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) caso haja, após o Procedimento de *Bookbuilding*, algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), observados os limites de subscrição, sendo certo que, caso seja necessário o exercício da garantia firme por parte dos Coordenadores, a mesma será exercida na série escolhida pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério; e (iii) pela taxa estabelecida como teto para a remuneração dos CRI, conforme aplicável.
- 6.4** A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.
- 6.5** O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, sendo certo que deverão ser verificadas

anteriormente ao registro da Oferta pela CVM, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400.

- 6.6** O Público Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.
- 6.7** A Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do anúncio de início de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.
- 6.8** Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial CRI será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à Distribuição Parcial. Na eventualidade Montante Mínimo não ser colocado no âmbito da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas. Na eventualidade do Montante Mínimo da Emissão ser colocado no âmbito da Oferta, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora.
- 6.8.1** Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do exercício da Opção de Lote Adicional, sendo que, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do exercício da Opção de Lote Adicional, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Emissão, podendo o investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor ou 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 subscritos por tal investidor, sendo que, se o investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e o mesmo já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3.
- 6.8.2** 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.

- 6.8.1** Na hipótese de, no Procedimento de *Bookbuilding*, não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) da Cláusula 6.6.1 acima, ou serem alocados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) da Cláusula 6.6.1 acima, os respectivos Pedidos de Reserva ou intenções de investimento serão cancelados. Todavia as ordens dos Investidores previstas nos Pedidos de Reserva ou intenções de investimento cancelados serão consideradas para fins da formação da taxa final de Remuneração dos CRI.
- 6.9** O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“**Prazo Máximo de Colocação**”).
- 6.10** Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, serão formalizadas as declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder e pela Emissora atestando a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.
- 6.11** A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site ([www.opecapital.com](http://www.opecapital.com)), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
- 6.11.1** A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares dos CRI: **(i)** Moody’s América Latina Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05; e **(ii)** Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40.
- 6.11.2** A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais); e (ii) parcelas anuais sendo a primeira no valor de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e as demais no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), para fins de monitoramento do rating, sendo certo que o valor de acompanhamento será corrigido anualmente pelo IPC-Fipe.

## **7 Formador de Mercado**

- 7.1** Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.
- 7.2** Nos termos do artigo 9º, inciso XII, do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

## **8 Escrituração**

- 8.1** O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.
- 8.2** O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.1 abaixo.

## **9 Banco Liquidante**

- 9.1** O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.
- 9.2** O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.1 abaixo.

## **10 Auditor Independente do Patrimônio Separado**

- 10.1** O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.
- 10.2** O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.
- 10.3** O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

## **11 Substituição dos Prestadores de Serviço**

- 11.1** O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de

Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, o Banco Liquidante e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Custodiante, ao Banco Liquidante e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Banco Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso.

11.1.1 Nos casos previstos na Cláusula 11.1 acima, o novo Escriturador, Custodiante, Banco Liquidante e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

11.1.2 Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

11.1.3 A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

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

12.1 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 12.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a

resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

**12.2** Vencimento Antecipado das Debêntures. O Agente Fiduciário das Debêntures poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 12.2.1 e 12.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**").

**12.2.1** São eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), conforme previstos na Cláusula 7.31.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, os seguintes:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, aos Documentos da Operação e/ou aos CRI, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecuibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou de qualquer de suas respectivas disposições que afetem de maneira relevante os direitos da Emissora e/ou Titulares dos CRI, desde que tal invalidade, nulidade ou inexecuibilidade seja declarada em decisão judicial transitada em julgado;
- (iii) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer das Afiliadas, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (iv) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;
- (v) (a) decretação de falência da Devedora; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (c) pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (vi) vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou de qualquer das Controladas da Devedora (ainda que na condição de garantidora, desde que tal vencimento antecipado ocorra por ato ou omissão de tal garantidora), que seja dívida bancária ou operação de mercado de capitais, local ou internacional, em montante, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento

antecipado, tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou

- (vii) destinação dos recursos diversa daquela disposta na Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**12.2.2** São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**"), conforme previstos na Cláusula 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, os seguintes:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito acerca do referido inadimplemento, a ser enviada pelo Agente Fiduciário das Debêntures, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;
- (ii) cisão, fusão, incorporação da Devedora, ou incorporação de suas ações e/ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que, em qualquer de tais casos, resulte em uma Transferência de Controle, observado que, em qualquer caso, será respeitado o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) ocorrência de uma Transferência de Controle;
- (iv) redução de capital social da Devedora, exceto:
  - (a) para a absorção de prejuízos; ou
  - (b) em decorrência da necessidade de adequação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora como resultado da alteração das regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras individuais da Devedora e/ou das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, observado que, neste caso, será respeitado o artigo 174, §3º da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão das Debêntures, exceto se não resultar em alteração de suas atividades principais;
- (vi) protesto de títulos contra a Devedora (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a Devedora receber notificação sobre a lavratura do protesto que exceder tal montante, for comprovado ao Agente Fiduciário

- dos CRI que (a) o(s) título (s) que deu(eram) origem ao(s) foi integralmente pago(s), (b) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), (c) o(s) protesto(s) foi(ram) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros, ou (d) forem prestadas garantias suficientes em juízo;
- (vii)** descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso em face da Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, o mesmo for sanado pela Devedora;
  - (viii)** transformação da forma societária da Devedora de modo que a Devedora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
  - (ix)** cancelamento, suspensão, não renovação ou revogação das autorizações e licenças, inclusive ambientais, ou qualquer outro documento similar cujo cancelamento, suspensão, não renovação ou revogação, por qualquer motivo, impeça o exercício, pela Devedora e/ou por qualquer das Controladas, de suas respectivas atividades principais conforme as exercem na Data de Emissão das Debêntures;
  - (x)** comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação são falsas, enganosas, incompletas ou incorretas (nestes dois últimos casos, em qualquer aspecto relevante);
  - (xi)** inadimplemento (observados os respectivos prazos de cura, se houver), pela Devedora e/ou por qualquer das Controladas, de qualquer de suas Obrigações Financeiras em valor, igual ou superior a R\$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (ou término do respectivo prazo de cura, se houver), tal Obrigação Financeira (a) for integralmente paga ou renegociada junto ao respectivo credor, ou (b) tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
  - (xii)** distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures, caso (a) a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento;

- (xiii) liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Afiliada, exceto se (a) não resultar em deterioração da condição financeira da Devedora que dificulte o cumprimento das obrigações da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (b) em decorrência da incorporação, pela Devedora, de qualquer de suas Controladas; ou
  - (xiv) (a) decretação de falência de qualquer Afiliada; (b) pedido de autofalência formulado por qualquer Afiliada; (c) pedido de falência de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial de qualquer Afiliada, independentemente do deferimento do respectivo pedido.
- 12.2.3** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, nos termos da Cláusula 12.2.1 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 12.2.4** Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 12.2.2 acima, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis, deverá convocar Assembleia Especial que será regida de acordo com a Cláusula 17 abaixo, em especial a previsão da Cláusula 17.18 abaixo. Se, na referida Assembleia Especial, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora deverá votar na assembleia geral de debenturistas por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida Assembleia Especial, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
- 12.2.5** Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, **(1) (i)** com relação aos CRI DI I e aos CRI DI II, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I ou da Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI DI I ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** com relação aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II, o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora

dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 7.29 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo.

- 12.2.6** A Devedora obrigou-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a fornecer ao Agente Fiduciário das Debêntures e à Emissora, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário das Debêntures ou a Emissora, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar assembleia geral de debenturistas para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Vencimento Automático.
- 12.2.7** A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

### **13 Obrigações da Emissora**

- 13.1** *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora:* A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.
- 13.2** *Relatório Mensal:* A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Agência de Classificação de Risco até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.
- 13.3** O referido relatório mensal deverá incluir:
- (i) data de Emissão dos CRI;
  - (ii) saldo devedor dos CRI;
  - (iii) critério de atualização monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II;
  - (iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;
  - (v) data de vencimento final dos CRI;
  - (vi) valor recebido da Devedora; e
  - (vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
- 13.4** *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais:* Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

**13.5** *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas:* A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**13.5.1** A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**13.6** *Dever de Diligência.* Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

**13.6.2** A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

**13.7** *Fornecimento de Informações Relativas às CCI:* A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

**13.7.1** A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

**13.7.2** A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados

financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 13.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

**13.7.3** A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

**13.7.4** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

**13.8** A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do

conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**13.9** A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**13.10** Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial;
  - (b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
  - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
  - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:
  - (a) registrados em entidade registradora; ou
  - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (v) convocar e realizar a assembleia especial de investidores, assim como cumprir suas deliberações;
- (vi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e
- (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo.

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

- 14.1** Na forma da Lei 11.076/04, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do **Anexo XI** deste Termo de Securitização.
- 14.2** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.
- 14.2.1** Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.
- 14.2.2** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22.
- 14.3** Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.
- 14.4** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.
- 14.4.1** Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:
- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada

pela Instituição Custodiante;

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

- 14.5** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- 14.6** Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.
- 14.7** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 14.8** A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.
- 14.9** Na Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas na Cláusula 17. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses

previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**").

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

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

**14.11.1** Na hipótese prevista na Cláusula 14.11 acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

**14.11.2** Na hipótese prevista na Cláusula 14.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

**14.12** Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

**14.12.1** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 14.9 acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

**14.12.2** Nos termos do artigo 50, §4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 17.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 30 de junho de cada ano.

## **15 Agente Fiduciário dos CRI**

**15.1** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

**15.2** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

- (i)** é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido

plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

- (iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (iv) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;
- (viii) verificou a consistência das informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pela Companhia, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;
- (ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e
- (xiii) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no **Anexo X** de Termo.

**15.3** Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 17 abaixo;
- (xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;
- (xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o

exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

- (xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;
- (xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;
- (xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado; e
- (xxi) verificar os Contratos de Locação, nos termos do item (iii) da Cláusula 3.2.10 acima, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pela Devedora.

**15.3.1** Não obstante o disposto na Cláusula 15.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 13.3 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

**15.3.2** No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

**15.3.3** Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.3.5 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.

**15.3.4** Os resultados da verificação prevista nos itens da Cláusula 15.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar

do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 15.3 acima.

- 15.4** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, no telefone (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: [assembleias@pentagonotruster.com.br](mailto:assembleias@pentagonotruster.com.br). Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 15.14 abaixo.
- 15.5** O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados.
- 15.5.1** A remuneração definida na Cláusula 15.5 acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 15.5.2** Os valores indicados na Cláusula 15.5 acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.
- 15.5.3** A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, ou mediante reembolso, após sempre que possível, prévia aprovação da Devedora, sendo certo que as despesas que ultrapassem o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) necessariamente dependerão de aprovação prévia da Devedora, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI.

- 15.5.4** A remuneração definida na Cláusula 15.5 acima, também não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.
- 15.5.5** O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora.
- 15.5.6** O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.
- 15.5.7** No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.
- 15.5.8** A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata temporis*, se necessário.
- 15.5.9** Todas as despesas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora, e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pela Emissora incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais

despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

- 15.6** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.
- 15.7** A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.
- 15.8** Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 15.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
- 15.9** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:
- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
  - (ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
  - (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.3 acima.
- 15.10** O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
- 15.11** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na B3.
- 15.12** É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.
- 15.13** O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.
- 15.14** Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o **Anexo X** contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente nesta data.

## **16 Liquidação do Patrimônio Separado**

- 16.1** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de a Assembleia Especial realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação (“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”):
- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;
  - (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
  - (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, 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 neste Termo, 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.
- 16.2** Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 17 abaixo e na Lei 14.430/22, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.
- 16.3** A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.
- 16.4** Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os

recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

- 16.5** A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração da Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 16.
- 16.6** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 16.1 acima.

## **17 Assembleia de Titulares dos CRI**

- 17.1** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

- (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário; (2) Remuneração dos CRI da respectiva série, Atualização Monetária dos CRI da respectiva série, conforme aplicável, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; (3) Data de Vencimento dos CRI DI I, dos CRI DI II, dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, (4) resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série; (5) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial dos CRI DI I, Assembleia dos CRI DI II, Assembleia Especial CRI IPCA I ou Assembleia Especial CRI IPCA II, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
- (ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; (b) hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos nesta Cláusula 17; (e) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (f)

obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial; (h) criação de qualquer evento de repactuação; e (i) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

**17.2** Compete privativamente à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
  - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;
  - (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
  - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
  - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

**17.2.2** As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries.

**17.3** A Assembleia Especial conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

- (i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (ii) pela Emissora;

- (iii) pela CVM; ou
- (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

**17.4** A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

**17.4.2** Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 17.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**17.4.3** Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 17.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

**17.5** Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

**17.5.1** A Assembleia de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, mencionada na Cláusula 17 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 17.7 abaixo.

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

- 17.5.3** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.
- 17.6** Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Lei 14.430/22 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 17.7** A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora para cada um dos investidores e disponibilizada no website da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, sendo que tal divulgação ocorrerá de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo.
- 17.8** A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial.
- 17.9** O edital de convocação da Assembleia Especial referido na Cláusula 17.7 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:
- (i)** dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
  - (ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial; e
  - (iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.
- 17.10** Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

**17.11** Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial poderá ser realizada:

- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**17.11.1** Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

**17.11.2** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

**17.11.3** Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

**17.12** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**17.13** Caso as deliberações da Assembleia Especial sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

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

**17.17** A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) ao representante da Emissora;
- (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou
- (iii) à pessoa designada pela CVM.

**17.18** Não podem votar na Assembleia Especial:

- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

**17.18.1** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 17.18 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 17.18 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

**17.19** As deliberações em Assembleias Gerais realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do §3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

- (i) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação em conjunto com todas as séries dos CRI, e, (b) em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial em conjunto com todas as séries dos CRI, observado que (x) caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e (z) na Assembleia Especial referida neste item, o percentual da maioria simples dos CRI em Circulação não poderá, em nenhuma hipótese, ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI);
- (ii) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer

caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) presentes na Assembleia Especial, desde que representem, pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) (o que não se confunde com a situação prevista na Cláusula 17.17(i) do Termo de Securitização); e

- (iii) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Especial dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 dos CRI em Circulação.

**17.20** As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Gerais, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.

## **18 Despesas da Emissão**

**18.1** *Despesas da Devedora:* As despesas abaixo listadas (“**Despesas**”), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas Despesas, e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:

- (i) (a) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI no valor de R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei; e (b) remuneração do escriturador e do banco liquidante das Debêntures no valor de R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;
- (ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:
  - (a) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.420/22 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$4.100,00 (quatro mil e cem reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua

utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

- (b) pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R\$32.000,00 (trinta e dois mil reais), a ser paga à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI;
- (c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

**(iii)** remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

- (a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R\$12.000,00 (doze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI;
- (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), totalizando o valor anual de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano, devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário; e
- (c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

**(iv)** remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures, pelos serviços prestados no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos previstos nas Cláusulas 9.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

- (a) remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures pelos serviços prestados na Escritura de Emissão de Debêntures, no qual serão devidas parcelas anuais no valor de R\$7.000,00 (sete mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário, atualizadas anualmente pela variação

positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário das Debêntures ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

- (b) a primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implementação;
- (c) os valores indicados na alínea (a) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;
- (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (e) a remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures e ao Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário das Debêntures e de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após prévia aprovação, sempre que possível, da Devedora, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares das Debêntures e/ou dos CRI, conforme o caso, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI; e
- (f) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário das Debêntures venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es)

do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário das Debêntures, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário das Debêntures na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário das Debêntures solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

- (v) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 15.5 e seguintes do presente Termo de Securitização;
- (vi) Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:
  - (a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas na Data de Integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei; e
  - (b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.
- (vii) despesas com registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP, bem como dos eventuais aditamentos;
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

- (x) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;
  - (xi) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação; e
  - (xii) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- 18.1.1** Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora, ou por esta previamente adiantadas, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 18.1.2 abaixo ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.
- 18.1.2** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
- 18.2** *Despesas do Patrimônio Separado:* Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Emissora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.
- 18.2.1** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem

prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

- 18.3** As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.
- 18.4** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 18.1 acima, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

## **19 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores**

O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

### **19.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

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

o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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

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

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/88, conforme em vigor pela Lei nº 14.183/21, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

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

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065/95.

## **19.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, ("JTF") será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

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

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585/2015.

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

### **IOF**

#### *IOF/Câmbio*

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

### *IOF/Títulos*

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

## **20 Publicidade**

- 20.1** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias especiais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal "Valor Econômico" – ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.
- 20.2** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.
- 20.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

## **21 Fatores de Risco**

- 21.1** Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

## **22 Disposições Gerais**

- 22.1** Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
- 22.2** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 22.3** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 22.4** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações

assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

- 22.5** O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 22.6** Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 22.8.1 abaixo.
- 22.7** Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 22.8** Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, observado o disposto na Cláusula 17 acima.
- 22.8.1** Fica desde já dispensada Assembleia Especial para deliberar a alteração deste Termo, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.
- 22.8.2** As alterações referidas na Cláusula 22.8.1 devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.
- 22.9** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 22.10** A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.
- 22.11** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações

assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

- 22.11.1** Observado o disposto na Cláusula 22.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.
- 22.12** O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.
- 22.13** A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.
- 22.14** Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.
- 22.15** A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.
- 22.16** O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii)

em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

**22.17 Assinatura Digital:** As Partes assinam este Termo por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

**22.18** Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

### **23 Notificações**

**23.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

(i) se para a Emissora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62

Jardim Europa

CEP 01455-000 – São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: [gestao@opeacapital.com](mailto:gestao@opeacapital.com)

Site: [www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com)

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, n.º 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304

22640-102 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira, Sra. Marcelle Motta Santoro e Sra. Karolina

Gonçalves Vangelotti

Telefone: (21) 3385-4565

Correio Eletrônico: [assembleias@pentagonotrustee.com.br](mailto:assembleias@pentagonotrustee.com.br)

Página na rede mundial de computadores: [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

(iii) Se para a Agência de Classificação de Risco:

**FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**

Alameda Santos, 700 - 7º andar - Cerqueira César

CEP 01418-100, São Paulo – SP

At: Juliana Ayoub

Telefone: (11) 4504-2600

E-mail: monitoramento@fitchratings.com

**23.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

**24 Lei Aplicável e Foro**

**24.1** *Lei Aplicável:* Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**24.2** *Foro:* As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

*[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]*

*[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A., firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by:  
Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA.32868649866  
CPF: 32868649866  
Signing Time: 16/11/2022 | 09:09:31 BRT  
  
3C9F454F98BF44E78B28E0911EA01073

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

Cargo: Procuradora

DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS.47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 14/11/2022 | 20:25:43 BRT  
  
28A3A21671814A9FBF0568B2CE1F4F53

Nome: Thiago Storoli Lucas

Cargo: Procurador

*[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A., firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**



Nome: Marcelle Motta Santoro

Cargo: Diretora

*[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A., firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]*

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
Camila Souza  
Assinado por: CAMILA DE SOUZA:11704312752  
CPF: 11704312752  
Data/Hora de Assinatura: 15/11/2022 | 10:03:13 BRT

Nome: Camila Souza

RG nº: 21530788-5

CPF/ME nº: 117.043.127-52

DocuSigned by:  
Marco Aurelio Machado Ferreira  
Assinado por: MARCO AURELIO MACHADO FERREIRA:02983313735  
CPF: 02983313735  
Data/Hora de Assinatura: 15/11/2022 | 18:41:34 BRT

Nome: Marco Aurelio Machado Ferreira

RG nº: 08812351-8

CPF/ME nº: 029.833.137-35

## ANEXO I

### Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

1. **Valor Total:** O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), nos termos da Cláusula 7.4 da Escritura de Emissão, sendo que, nesse caso, as Debêntures que eventualmente não forem subscritas e integralizadas serão canceladas, nos termos da Cláusula 7.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;
2. **Quantidade:** Serão emitidas 900.000 (novecentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo, nos termos desta Cláusula 7.4 e subitens da Escritura de Emissão. A quantidade final de Debêntures a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;
3. **Data de Emissão das Debêntures:** 16 de novembro de 2022;
4. **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Debêntures;
5. **Devedora:** Rede D'Or São Luiz S.A.;
6. **Prazo e Data de Vencimento das Debêntures DI I:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures DI I será de 1.855 (mil, oitocentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2027;
7. **Prazo e Data de Vencimento das Debêntures DI II:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures DI II será de 2.588 (dois mil, quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029;
8. **Prazo e Data de Vencimento das Debêntures IPCA I:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures IPCA I será de 2.588 (dois mil, quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029;
9. **Prazo e Data de Vencimento das Debêntures IPCA II:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures IPCA II será de 3.682 (três mil, seiscentos e oitenta e dois) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2032;
10. **Atualização Monetária das Debêntures DI I:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente;

**11. Remuneração das Debêntures DI:** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da Emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a (i) no caso das Debêntures DI, 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto DI I**") e (ii) no caso das Debêntures DI II, 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto DI II**") ("**Remuneração das Debêntures DI**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures DI será calculada conforme cláusula constante da Cláusula 7.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

**12. Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures IPCA I:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I 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, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado, à maior taxa entre ("Taxa Teto IPCA I"): (i.a) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (i.b) 6,35% (seis inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures IPCA I será calculada conforme fórmula constante da Cláusula 7.18.7 da Escritura de Emissão de Debêntures;

**13. Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures IPCA II:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II 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, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado, à maior taxa entre ("Taxa Teto IPCA II"): (ii.a) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii.b) 6,55% (seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada conforme fórmula constante da Cláusula 7.18.7 da Escritura de Emissão de Debêntures;

**14. Pagamento da Remuneração das Debêntures DI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI, nos termos previstos na Escritura de Emissão, (i) a Remuneração das Debêntures DI I será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures DI I e (ii) a Remuneração das Debêntures DI II será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures na Data de Vencimento das Debêntures DI II, nas datas de pagamento constantes no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

**15. Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA I ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA I, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures IPCA I será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de junho de 2023, nas datas de pagamento constantes no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

**16. Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA II ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures IPCA II será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de junho de 2023, nas datas de pagamento constantes no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures.

**17. Amortização das Debêntures DI I:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI I;

**18. Amortização das Debêntures DI II:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI II;

**19. Amortização das Debêntures IPCA I:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I;

**20. Amortização das Debêntures IPCA II:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira em 16 de dezembro de 2030, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, (b) a segunda em 15 de dezembro de 2031, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, e (c) a última, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II.

- 21. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:** Empreendimentos Lastro listados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;
- 22. Os Empreendimentos Lastro objeto do Crédito têm “habite-se”:** conforme tabela constante do Anexo IX ao presente Termo de Securitização; e
- 23. Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação:** conforme tabela constante do Anexo IX ao presente Termo de Securitização.

**ANEXO II**  
**Declaração de Custódia**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*” por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as “**CCI**”), celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a **OPEA Securitizadora S.A. (“Securitizadora” ou “Emissora”)** e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para fins do parágrafo § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931/04**”), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D’Or São Luiz S.A.*”, celebrado entre a Securitizadora e a **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI em 14 de novembro de 2022 (“**Termo de Securitização**”).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2022.

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

DocuSigned by:  
Ricardo Lucas Dara da Silva  
Assinado por: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA 39491144839  
CPF: 39491144839  
Data/Hora de Assinatura: 16/11/2022 | 10:30:38 BRT

 EC0A8B8A85C947658FC29E7123007F90

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva

Cargo: Procurador

DocuSigned by:  
Edigard Machado Macedo  
Assinado por: EDIGARD MACHADO MACEDO 34149930821  
CPF: 34149930821  
Hora de assinatura: 16/11/2022 | 09:59:10 BRT

 5C3800CF35E8144439664508A07941329

Nome: Edigard Machado Macedo

Cargo: Procurador

**ANEXO III**  
**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I**

<b>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI DI I</b>			
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>% Amortizado</b>
6	15/06/23	Sim	0,0000%
12	15/12/23	Sim	0,0000%
18	17/06/24	Sim	0,0000%
24	16/12//24	Sim	0,0000%
30	16/06/25	Sim	0,0000%
36	15/12/25	Sim	0,0000%
42	15/06/26	Sim	0,0000%
48	15/12/26	Sim	0,0000%
54	15/06/27	Sim	0,0000%
60	15/12/27	Sim	100,0000%

**ANEXO IV**  
**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II**

<b>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI DI II</b>			
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>% Amortizado</b>
84	17/12/29	Sim	<b>100,0000%</b>

**ANEXO V**  
**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**

<b>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA I</b>			
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>% Amortizado</b>
6	15/06/23	Sim	0,0000%
12	15/12/23	Sim	0,0000%
18	17/06/24	Sim	0,0000%
24	16/12/24	Sim	0,0000%
30	16/06/25	Sim	0,0000%
36	15/12/25	Sim	0,0000%
42	15/06/26	Sim	0,0000%
48	15/12/26	Sim	0,0000%
54	15/06/27	Sim	0,0000%
60	15/12/27	Sim	0,0000%
66	16/06/28	Sim	0,0000%
72	15/12/28	Sim	0,0000%
78	15/06/29	Sim	0,0000%
84	17/12/29	Sim	100,0000%

**ANEXO VI****Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**

<b>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA II</b>			
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>% Amortizado</b>
6	15/06/23	Sim	0,0000%
12	15/12/23	Sim	0,0000%
18	17/06/24	Sim	0,0000%
24	16/12/24	Sim	0,0000%
30	16/06/25	Sim	0,0000%
36	15/12/25	Sim	0,0000%
42	15/06/26	Sim	0,0000%
48	15/12/26	Sim	0,0000%
54	15/06/27	Sim	0,0000%
60	15/12/27	Sim	0,0000%
66	16/06/28	Sim	0,0000%
72	15/12/28	Sim	0,0000%
78	15/06/29	Sim	0,0000%
84	17/12/29	Sim	0,0000%
90	17/06/30	Sim	0,0000%
96	16/12/30	Sim	33,3333%
102	16/06/31	Sim	0,0000%
108	15/12/31	Sim	50,0000%
114	15/06/32	Sim	0,0000%
120	15/12/32	Sim	100,0000%

**ANEXO VII**  
**Declaração da Emissora**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("CVM") na Categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), neste ato representada por seus diretores Sofia Guerra Fernandes Moreira e Thiago Storoli Lucas, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, n.º 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente n.º 16002-7, agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o do Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A.*" a ser celebrado 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, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");
- (iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, inscrita

no CNPJ/ME sob o n.º 06.047.087/0001-39, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

#### OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:  
Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA.32868649906  
CPF: 32868649866  
Signing Time: 16/11/2022 | 09:09:50 BRT  
ICP  
3C8F454F968F44E78B28E0911EA01073

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

Cargo: Procuradora

DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS.47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 14/11/2022 | 20:25:50 BRT  
ICP  
28A3A21671814A9FBF056B62CE1F4F53

Nome: Thiago Storoli Lucas

Cargo: Procurador

**ANEXO VIII**  
**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

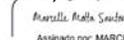
Razão Social: **PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca  
Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ  
CNPJ/ME nº: 17.343.682/0001-38  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro  
Número do Documento de Identidade: 185.511 OAB/RJ  
CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 83ª emissão  
Número das Séries: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries  
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
Quantidade: 750.000 (centos e cinquenta mil) de CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada equivalente a 750.000 (centos e cinquenta mil) de CRI poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, passando a ser de até 900.000 (novecentos mil) CRI, ou diminuída em virtude do montante mínimo de CRI, equivalente a 400.000 (quatrocentos mil) CRI.  
Espécie: Quirografia.  
Classe: N/A.  
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2022.

  
Assinado por: MARCELLE MOTTA SANTORO:10980904706  
CPF: 10980904706  
Data/Hora da Assinatura: 15/11/2022 | 10:04:29 BRT

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

## ANEXO IX – Empreendimentos Destinação

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Vila Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	189.015 do 4º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Coração do Brasil	SHLS, Lt 6, Qd 716 CEP: 70390-700 Asa Sul	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1º RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342 e 344, Jabaquara, São Paulo/SP CEP: 04321-120	157.097 do 8° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Aliança	Av. Juracy Magalhães Junior, 2096, Rio Vermelho, Salvador/BA CEP: 41940-060	10.685, 23.355, 23.356 e 73.647 do 6° RGI de Salvador/BA	Não	Sim	Não
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-903	29.032 do 2° RGI de Brasília/DF	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA CEP: 61602-090	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não

Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1° RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2° RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

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

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Finalidade da Utilização dos Recursos</b>	<b>Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação</b>	<b>Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)</b>	<b>Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)</b>	<b>Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)</b>	<b>Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)</b>	<b>Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)</b>
Vila Nova Star	Pagamento de Aluguéis	242.196.003,60	0,00	242.196.003,60	0,00	242.196.003,60	242.196.003,60	26,91%
Coração do Brasil	Pagamento de Aluguéis	58.429181,70	0,00	58.429181,70	0,00	58.429181,70	58.429181,70	6,49%
Campinas	Expansão/Construção	39.200.884,85	0,00	39.200.884,85	0,00	39.200.884,85	39.200.884,85	4,36%

(\*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

<b>Empreendimento</b>	<b>Empreendimento vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos</b>	<b>Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado</b>	<b>Em caso positivo, destinação para qual finalidade</b>
-----------------------	--	---	--

Vila Nova Star	Sim	CRI Série 324 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção
Coração do Brasil	Sim	CRI Séries 188 <sup>a</sup> e 189 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Séries 396 <sup>a</sup> e 397 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
Campinas	Sim	CRI Série 184 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção

### 3.2. Empreendimentos Reembolso

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Finalidade da Utilização dos Recursos</b>	<b>Uso dos Recursos da presente Emissão (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)</b>
Itaim	Pagamento de Aluguéis	80.081.446,71	8,90%
Jabaquara	Pagamento de Aluguéis	51.745.403,40	5,75%
Aliança	Pagamento de Aluguéis	50.267.692,78	5,59%
Santa Luzia	Pagamento de Aluguéis	49.478.422,32	5,50%
Morumbi	Pagamento de Aluguéis	42.737.888,37	4,75%
São Rafael	Pagamento de Aluguéis	32.409.852,68	3,60%
Coração do Brasil	Pagamento de Aluguéis	26.909.317,44	2,99%

Campinas	Expansão/Construção	226.543.906,15	25,17%
----------	---------------------	----------------	--------

(\*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

### 3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

<b>Empreendimento</b>	<b>Empreendimento vinculado a outros CRI com lastro em destinação de recursos</b>	<b>Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado</b>	<b>Em caso positivo, destinação para qual finalidade</b>
Itaim	Sim	CRI Série 324 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção
Jabaquara	Sim	CRI Séries 188 <sup>a</sup> e 189 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Série 324 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
Aliança	Sim	CRI Séries 396 <sup>a</sup> e 397 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
Santa Luzia	Sim	CRI Séries 188 <sup>a</sup> e 189 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., e	Infraestrutura

		CRI Séries 396 <sup>a</sup> e 397 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.	
Morumbi	Sim	CRI Séries 188 <sup>a</sup> e 189 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., CRI Série 221 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Série 324 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Infraestrutura
São Rafael	Sim	CRI Séries 208 <sup>a</sup> e 209 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., CRI Série 221 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A., e CRI Série 324 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea	Infraestrutura

		Securizadora S.A.	
Coração do Brasil	Sim	CRI Séries 188 <sup>a</sup> e 189 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securizadora S.A., e  CRI Séries 396 <sup>a</sup> e 397 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securizadora S.A.	Infraestrutura
Campinas	Sim	CRI Série 184 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> emissão da Opea Securizadora S.A.	Expansão/Construção

**Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos**

**Destinação**

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

<b>Ano / Semestre</b>	<b>1S (R\$)</b>	<b>2S (R\$)</b>	<b>Total (R\$)</b>
<b>2023</b>	38.759.751,03	38.759.751,03	77.519.502,05
<b>2024</b>	19.159.308,60	19.159.308,60	38.318.617,20
<b>2025</b>	19.159.308,60	19.159.308,60	38.318.617,20
<b>2026</b>	19.159.308,60	19.159.308,60	38.318.617,20
<b>2027</b>	14.142.914,52	12.109.800,18	26.252.714,70
<b>2028</b>	12.109.800,18	12.109.800,18	24.219.600,36
<b>2029</b>	12.109.800,18	12.109.800,18	24.219.600,36
<b>2030</b>	12.109.800,18	12.109.800,18	24.219.600,36
<b>2031</b>	12.109.800,18	12.109.800,18	24.219.600,36

<b>2032</b>	12.109.800,18	12.109.800,18	24.219.600,36
<b>Total (R\$)</b>			<b>R\$ 339.826.070,15</b>

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

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

Nos últimos 10 (dez) anos, a Devedora empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$3.622.639.000,00 (três bilhões, seiscentos e vinte e dois milhões e seiscentos e trinta e nove mil reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

**Tabela 5 – Contratos de Locação**

<b>Empreendimentos Lastro</b>	<b>Data do Contrato de Locação</b>	<b>Partes</b>	<b>Prazo</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Contrato de Locação averbado no RGI competente?</b>	<b>Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral</b>	<b>Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)</b>
Itaim	01/05/2008	Rede D'Or São Luiz S/A e Fundo de Investimento Imobiliário Novo Horizonte	240 meses	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696, 114.483 e 147.867 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	324.974.832,00	80.081.446,71

Jabaquara	21/03/2006	Rede D'Or São Luiz S/A – Unidade Jabaquara e Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Nossa Senhora de Lourdes	240 meses	R. das Perobas, 342 e 344, Jabaquara, São Paulo/SP	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	Não	189.540.000,00	51.745.403,40
Aliança	01/07/2020	Rede D'Or São Luiz S/A e Aliança da Bahia Patrimonial Ltda.	480 meses	Av. Juracy Magalhães Junior, 2096, Rio Vermelho, Salvador/BA	10.685, 23.355, 23.356 e 73.647 do 6º RGI de Salvador/BA	Não	730.500.000,00	50.267.692,78
Santa Luzia	11/10/2013	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	SHLS, Qd 716, Lt 5	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF, Asa Sul, Brasília/DF	Não	409.374.000,00	49.478.422,32
Vila Nova Star	01/04/2015	Rede D'Or São Luiz S/A e F. Reis Administração de Imóveis Ltda.	300 meses	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP	189.015 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	384.560.000,00	242.196.003,60
Morumbi	29/06/2018	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos	300 meses	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Não	479.687.500,00	42.737.888,37

		Imobiliários em Saúde Fund I		Jardim, São Paulo/SP				
São Rafael	08/05/2018	Hospital São Rafael S.A. e Monte Tabor Centro Ítalo-Brasileiro de Promoção Sanitária	1.188 meses	Av. São Rafael, 2152, São Marcos, Salvador/BA	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775, 35.758 do 1º RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 157.089 do 2º RGI de Salvador/BA	Não	1.602.650.000,00	32.409.852,68
Coração do Brasil	11/10/2013	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF	153817, 153818, 153819, 153820 e 153821 do 1º RGI de Brasília/DF	Sim	222.642.000,00	26.909.317,44

**ANEXO X**  
**Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário**

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Série	62ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 25.352.973,89
Remuneração	TR + 7,4130% a.a..
Quantidade	1
Data de Vencimento	01/01/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	68ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 69.243.672,00
Remuneração	IPCA + 7,6000% a.a..
Quantidade	200
Data de Vencimento	20/06/2028
Garantias	Fiança, Penhor de Ações
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	69ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 386.436.656,48
Remuneração	IPCA + 5,0769% a.a..
Quantidade	430.192
Data de Vencimento	15/04/2031
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	70ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 66.992.074,00
Remuneração	IPCA + 7,4825% a.a..
Quantidade	200
Data de Vencimento	20/06/2028
Garantias	Penhor de Ações e Cessão Fiduciária de Conta
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	75ª e 76ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 2.190.918.220,92 - 322.180.657,71
Remuneração	TR + 6,38% a.a.. (75ª série); TR + 12% a.a.. (76ª série)
Quantidade	6.572 (75ª série); 178 (76ª série)
Data de Vencimento	10/09/2032 (75ª série); 10/08/2041(76ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	77ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 483.637.000,00
Remuneração	IPCA + 5,8473% a.a..
Quantidade	483.637
Data de Vencimento	13/03/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Solo
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	81ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 44.808.343,72
Remuneração	IPCA + 4,4807% a.a..
Quantidade	133
Data de Vencimento	07/11/2027
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Carta de Fiança e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	83ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
-------	---

Valor Total da Emissão	R\$ 53.101.541,64
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a..
Quantidade	159
Data de Vencimento	30/05/2023
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	86ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 21.555.480,00
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a..
Quantidade	60
Data de Vencimento	25/02/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	87ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 88.073.015,32
Remuneração	IPCA + 4,5915% a.a..
Quantidade	240
Data de Vencimento	20/03/2024
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	92ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 7.590.407,79
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a..
Quantidade	7.590
Data de Vencimento	15/12/2024
Garantias	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Lotes
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	93ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
-------	---

Valor Total da Emissão	R\$ 53.528.475,20
Remuneração	IPCA + 6,1579% a.a.
Quantidade	160
Data de Vencimento	15/10/2023
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	94ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 9.255.798,45
Remuneração	IGP-DI + 5,9196% a.a..
Quantidade	27
Data de Vencimento	15/12/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	97ª, 98ª e 99ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 209.700.000,00 (97ª série); 70.800.000,00 (98ª série); 122.700.000,00 (99ª série)
Remuneração	IPCA + 6,34% a.a.. (97ª série); IPCA + 6,71% a.a.. (98ª série); IPCA + 7,04% a.a.. (99ª série)
Quantidade	699 (97ª série); 236 (98ª série); 409 (99ª série)
Data de Vencimento	07/03/2024 (97ª série); 06/03/2026 (98ª série); 07/03/2029 (99ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	101ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 560.000.000,00
Remuneração	TR + 4,9400% a.a..
Quantidade	560
Data de Vencimento	19/03/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	103ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 5.482.650,72

Remuneração	IPCA + 6,3802% a.a..
Quantidade	16
Data de Vencimento	17/01/2024
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	108ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 210.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,15% a.a..
Quantidade	210.000
Data de Vencimento	17/09/2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária dos Imóveis e Cessão Fiduciária dos Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	110ª e 111ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 1.579.612.096,44 (110ª série); 210.825.398,23 (111ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a.. (110ª série); TR + 12% a.a.. (111ª série)
Quantidade	5.265 (110ª série); 702 (111ª série)
Data de Vencimento	10/07/2028 (110ª série); 10/11/2048 (111ª série)
Garantias	Sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	113ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 4.028.455,68
Remuneração	IPCA + 5,91% a.a..
Quantidade	12
Data de Vencimento	15/09/2024
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	123ª e 124ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 539.023.396,49 (123ª série); R\$ 159.565.972,32 (124ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a.. (123ª série); TR + 12% a.a.. (124ª série)

Quantidade	1.796 (123ª série); 531 (124ª série)
Data de Vencimento	10/09/2025 (123ª série); 10/03/2048 (124ª série)
Garantias	Sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	126ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 6.261.708,20
Remuneração	100% da Taxa DI + 4% a.a..
Quantidade	1
Data de Vencimento	20/07/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	128ª e 130ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização (Somente 130ª série vigente)
Valor Total da Emissão	72.111.000,00 (130ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI - IPCA + 6,5727% a.a.. (130ª série)
Quantidade	102889 - 72.111 (130ª série)
Data de Vencimento	02/10/2024 (130ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	129ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 261.715.000,00
Remuneração	100% da DI + 1,30% a.a..
Quantidade	261
Data de Vencimento	25/01/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	131ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 102.255.000,00
Remuneração	100% da DI + 1,3% a.a..
Quantidade	102

Data de Vencimento	25/01/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	133ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 110.500.000,00
Remuneração	IPCA + 6,5489% a.a..
Quantidade	110
Data de Vencimento	17/07/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	134ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 105.000.000,00
Remuneração	DI + 1,3% a.a..
Quantidade	105.000
Data de Vencimento	19/12/2034
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	135ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 275.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI - 0,1% a.a.
Quantidade	275.000
Data de Vencimento	12/07/2023
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	137ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 105.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,3% a.a..
Quantidade	105.000

Data de Vencimento	19/03/2035
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	142ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 150.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,58% a.a..
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	20/08/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em compartilhamento com o CRI da 143ª Série da RB Capital Companhia de Securitização
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	143ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 150.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,45% a.a..
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	20/08/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em compartilhamento com o CRI da 142ª Série da RB Capital Companhia de Securitização
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	152ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 120.000.000,00
Remuneração	Taxa DI + 1,65% a.a..
Quantidade	120.000
Data de Vencimento	15/12/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	153ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 141.431.000,00
Remuneração	IPCA + 5,8217% a.a..

Quantidade	141.431
Data de Vencimento	27/11/2024
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	154ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 14.060.000,00
Remuneração	IGP-M + 5,6333% a.a..
Quantidade	14.060
Data de Vencimento	26/07/2030
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	156ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00
Remuneração	101% da taxa DI
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	05/04/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	157ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 662.837.000,00
Remuneração	99,00% da Taxa DI
Quantidade	662.837
Data de Vencimento	09/03/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	159ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 279.635.000,00
Remuneração	96% da taxa DI
Quantidade	279.635
Data de Vencimento	18/09/2024

Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	160ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 1% a.a..
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	19/06/2029
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	161ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 166.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a..
Quantidade	166.000
Data de Vencimento	20/08/2025
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	162ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 110.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a..
Quantidade	110.000
Data de Vencimento	20/08/2025
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	163ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 60.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,5489% a.a..
Quantidade	60.000
Data de Vencimento	17/07/2023

Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	166ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 26.591.385,43
Remuneração	112% da Taxa DI
Quantidade	26.000
Data de Vencimento	15/07/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	169ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 370.000.000,00
Remuneração	99,00% da Taxa DI
Quantidade	370.000
Data de Vencimento	21/11/2032
Garantias	Hipoteca em 2º Grau e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	170ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 32.330.000,00
Remuneração	IGP-M + 5,3033% a.a..
Quantidade	32.330
Data de Vencimento	15/12/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	182ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 22.504.000,00
Remuneração	IGP-M + 7,5846%
Quantidade	22.504
Data de Vencimento	16.07.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e alienação fiduciária de ações

Enquadramento	Adimplência Financeira
---------------	------------------------

Série	184ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,0563% a.a..
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	15/07/2025
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	185ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 15.715.000,00
Remuneração	IGP-M/FGV +5,9571% a.a..
Quantidade	15.715
Data de Vencimento	15/06/2028
Garantias	alienação fiduciária de imóveis; fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	188ª e 189ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 600.000.000,00
Remuneração	96,50% da Taxa DI (188ª Série); IPCA + 4.6572% a.a.. (189ª Série)
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	15/12/2023 (188ª Série); 15/12/2025 (189ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	200ª e 201ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 96.000.000,00
Remuneração	110% da Taxa DI (200ª Série); 12% a.a.. (201ª Série)
Quantidade	até 960
Data de Vencimento	10/04/2048
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	208ª e 209ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00
Remuneração	95,75% da Taxa DI (208ª Série); IPCA + 3,9317% (209ª Série)
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	15/02/2023 (208ª Série); 15/02/2026 (209ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	215ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25%
Quantidade	35.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	219ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 114.521.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 3%
Quantidade	114.521
Data de Vencimento	24/10/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	220ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25%
Quantidade	35.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	221ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 538.328.000,00
Remuneração	IPCA + 3,4465% a.a..
Quantidade	538.328
Data de Vencimento	15/08/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	223ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	60.000.000
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,85% a.a..
Quantidade	60.000
Data de Vencimento	02/10/2031
Garantias	Alienação fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	229ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 30.600.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,20% a.a..
Quantidade	30.600
Data de Vencimento	12/12/2031
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	230ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 11.500.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 5,50% a.a.. acrescido de Prêmio Mensal, a partir de 30/09/2020 (inclusive)
Quantidade	11.500
Data de Vencimento	29/08/2023
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	233ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
-------	--

Valor Total da Emissão	R\$ 527.772.000,00
Remuneração	IPCA + 3,8% a.a..
Quantidade	527.772
Data de Vencimento	18/12/2029
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	234ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	125.000.000,00
Remuneração	102,4% da Taxa DI
Quantidade	125.000
Data de Vencimento	22/10/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	237ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	57.092.000,00
Remuneração	IGP-M + 4,0000% a.a..
Quantidade	57.092
Data de Vencimento	07/11/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	242ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	40.480.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25 a.a..
Quantidade	40.480
Data de Vencimento	25/12/2031
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	245ª e 269ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	68.750.000,00 (245ª série); 31.250.000,00 (269ª série)

Remuneração	IPCA + 5,4500% a.a.. (245ª série); IPCA + 7,2100% a.a.. (269ª série)
Quantidade	68.750 (245ª série); 31.250 (269ª série)
Data de Vencimento	25/09/2035 (245ª série); 25/09/2035 (269ª série)
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	251ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	32.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,75%
Quantidade	32.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	254ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 39.435.000,00
Remuneração	IPCA + 7,000% a.a..
Quantidade	39.435
Data de Vencimento	24/01/2032
Garantias	N/A
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	256ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 16.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 6,00 a.a..
Quantidade	16.000
Data de Vencimento	22/01/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	262ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 80.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,5000 a.a..
Quantidade	80.000

Data de Vencimento	27/09/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	276ª, 277ª e 278ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 21.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6% a.a.. (276ª Série); IPCA + 13% a.a.. (277ª e 278ª Séries);
Quantidade	16.800 (276ª série); 2.100.000,00 (277ª série); 2.100.000,00 (278ª série)
Data de Vencimento	05/04/2031 (276ª Série); 05/01/2037 (277ª Série); 05/10/2048 (278ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	282ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 13.832.000,00
Remuneração	IPCA + 5,0000 a.a..
Quantidade	13.832
Data de Vencimento	14/04/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	283ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,9100 a.a..
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	25/04/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	285ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,9100 a.a..
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	25/04/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas

Enquadramento	Adimplência Financeira
---------------	------------------------

Série	300ª, 301ª e 302ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 40.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a.. (300ª Série); IPCA + 13,00% a.a.. (301ª Série); IPCA + 13,00% a.a.. (302ª Série)
Quantidade	32.000 (300ª Série); 4.000 (301ª Série); 4.000 (302ª Série)
Data de Vencimento	13/12/2031 (300ª Série); 13/02/2033 (301ª Série); 13/03/2034 (302ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	313ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 44.871.000,00
Remuneração	IPCA + 5,7000%
Quantidade	44.871
Data de Vencimento	14/05/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	324ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 1.500.000.000,00
Remuneração	IPCA + 4,9347% a.a..
Quantidade	1.500.000
Data de Vencimento	15/05/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	325ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 400.000.000,00
Remuneração	IPCA + 4,4657% a.a..
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15/02/2033
Garantias	Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	346ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 34.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a.
Quantidade	34.000
Data de Vencimento	24/04/2028
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	53ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 51.606.245,81
Remuneração	(i) IPCA + 8,50% a.a., desde a Data de Emissão até 13/12/2017 (inclusive), e (ii) IPCA + 5,50% a.a..
Quantidade	172
Data de Vencimento	19/03/2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	58ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 83.876.047,83
Remuneração	IGP-M + 7,90% a.a..
Quantidade	83
Data de Vencimento	22/02/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	79ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 30.979.843,75
Remuneração	IPCA + 6,5124% a.a..
Quantidade	85
Data de Vencimento	05/11/2022
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	85ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 208.200.000,00
Remuneração	IPCA + 5,17% a.a..
Quantidade	694
Data de Vencimento	19/12/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	86ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 106.200.000,00
Remuneração	IPCA + 5,39% a.a..
Quantidade	354
Data de Vencimento	17/12/2026
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	87ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 90.600.000,00
Remuneração	IPCA + 5,37% a.a..
Quantidade	302
Data de Vencimento	19/12/2028
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	93ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 4.064.838,00
Remuneração	120% da Taxa DI
Quantidade	12
Data de Vencimento	05/02/2025
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	94ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
-------	---

Valor Total da Emissão	R\$ 20.549.176,20
Remuneração	IPCA + 4,2274% a.a..
Quantidade	20.580
Data de Vencimento	12/06/2023
Garantias	Carta de Fiança e Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	362ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 20.000.000,00
Remuneração	Prefixado em 7,00% a.a..
Quantidade	20.000
Data de Vencimento	10/06/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	363ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 20.000.000,00
Remuneração	Prefixado em 7,00% a.a..
Quantidade	20.000
Data de Vencimento	10/06/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	390ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 145.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,3664%
Quantidade	145.000
Data de Vencimento	15/09/2026
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	391ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 180.000.000,00

Remuneração	IPCA + 5,3664% a.a.
Quantidade	180.000
Data de Vencimento	15/09/2026
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	396ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 400.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,5758% a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15/12/2031
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	397ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 600.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,1017% a.a.
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	15/12/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	Série Única da 2ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 305.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,6666%
Quantidade	305.000
Data de Vencimento	17/05/2032
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	508ª e 509ª Séries da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 1.140.501.000,00
Remuneração	IPCA + 5,83% (1ª Série); IPCA + 6,01% (2ª Série)
Quantidade	798.634 (1ª Série); 341.867 (2ª Série)

Data de Vencimento	15/06/2029 (1ª Série); 15/06/2032 (2ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 480.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,40% a.a.. (1ª Série); IPCA + 5,9068% (2ª Série); IPCA + 6,1280% (3ª Série)
Quantidade	121.300 (1ª Série); 259.200 (2ª Série); 99.500 (3ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série); 15/06/2029 (3ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	Série Única da 15ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,90% a.a.
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	15/07/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª, 2ª e 3ª Séries da 50ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 500.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,3828% (1ª Série); IPCA + 6,5445% (2ª Série); IPCA + 6,7692% (3ª Série)
Quantidade	30.000 (1ª Série); 70.000 (2ª Série); 400.000 (3ª Série)
Data de Vencimento	16/07/2029 (1ª Série); 15/07/2032 (2ª Série); 15/07/2037 (3ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

**ANEXO XI**  
**Declaração do Regime Fiduciário**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devido pela Rede D'Or São Luiz S.A.*", que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by:  
Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866  
CPF: 32868649866  
Signing Time: 16/11/2022 | 09:09:56 BRT

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 14/11/2022 | 20:26:04 BRT

Nome: Thiago Storoli Lucas  
Cargo: Procurador

## ANEXO XII

## Declaração Relativa às Despesas Objeto de Reembolso

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJME**") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª emissão ("**CRI**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Crédito Imobiliário devido pela Rede D'Or São Luiz S.A.*".

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

## OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:  
Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA.32869645866  
CPF: 32869645866  
Signing Time: 16/11/2022 | 09:10:01 BRT

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS.47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 14/11/2022 | 20:26:08 BRT

Nome: Thiago Storoli Lucas  
Cargo: Procurador

**ANEXO XIII****Declaração da Securitizadora e do Coordenador Líder sobre Contratos de Locação***Declaração sobre Contratos de Locação*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª emissão ("**CRI**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("**Oferta**"), conforme alterada, e **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, n° 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as partes (locadores e locatários) dos contratos de locação constantes da tabela 5 do Anexo IX do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Crédito Imobiliário devido pela Rede D'Or São Luiz S.A.*" não pertencem ao mesmo grupo econômico.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by:  
Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866  
CPF: 32868649866  
Signing Time: 16/11/2022 | 09:10:08 BRT

---

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 14/11/2022 | 20:26:13 BRT

---

Nome: Thiago Storoli Lucas  
Cargo: Procurador

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

DocuSigned by:  
Julia Bernardes Cunha  
Assinado por: JULIA BERNARDES CUNHA:04628085137  
CPF: 04628085137  
Data/Hora de Assinatura: 15/11/2022 | 11:20:57 BRT

---

Nome: Julia Bernardes Cunha  
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:  
Paula Leonette Rangel  
Assinado por: PAULA LEONETTE RANGEL:13529931713  
CPF: 13529931713  
Data/Hora de Assinatura: 15/11/2022 | 10:41:52 BRT

---

Nome: Paula Leonette Rangel  
Cargo: Procuradora

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 228CAFD757E646F2910EF31BBC79EABA  
 Assunto: Complete com a DocuSign: CRI 400 RDSL\_Termo de Securitização\_vf.docx  
 Envelope fonte:  
 Documentar páginas: 143  
 Certificar páginas: 6  
 Assinatura guiada: Ativado  
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado  
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:  
 Pedro Cruciol  
 R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ  
 82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI  
 Sao Paulo, SP 01451-011  
 Pedro.Cruciol@lefosse.com  
 Endereço IP: 163.116.224.113

**Rastreamento de registros**

Status: Original  
 14/11/2022 19:59:23

Portador: Pedro Cruciol  
 Pedro.Cruciol@lefosse.com

Local: DocuSign

**Eventos do signatário**

Camila Souza  
 estruturacao@pentagonotruster.com.br  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
 (Nenhuma), Certificado Digital

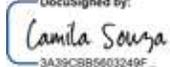
**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  
 CPF do signatário: 11704312752

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 15/11/2022 10:02:33  
 ID: 991e56d4-aa16-49de-90e2-c1fc5a97e6aa

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 3A39C8B5603249F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 200.186.16.58

**Registro de hora e data**

Enviado: 14/11/2022 20:21:01  
 Visualizado: 15/11/2022 10:02:33  
 Assinado: 15/11/2022 10:03:22

Edigard Machado Macedo  
 af.controles@oliveiratruster.com.br  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
 (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5  
 CPF do signatário: 34149930821

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 16/11/2022 09:57:37  
 ID: 43bb6abc-4473-4df2-b8c7-535eae45e58c

DocuSigned by:  
  
 5C98D0CF3E61444...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 179.191.82.122

Enviado: 14/11/2022 20:21:02  
 Reenviado: 15/11/2022 10:15:29  
 Reenviado: 15/11/2022 21:34:50  
 Reenviado: 16/11/2022 09:58:18  
 Visualizado: 16/11/2022 09:57:37  
 Assinado: 16/11/2022 09:59:18

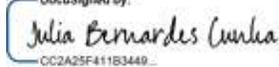
Julia Bernardes Cunha  
 julia.cunha@xpi.com.br  
 Procuradora  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
 (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  
 CPF do signatário: 04628085137

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 01/08/2021 17:50:43  
 ID: 66c876cd-a59d-4dd5-8798-5eedb944cede

DocuSigned by:  
  
 CC2A25F411B3449...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 179.191.127.102

Enviado: 14/11/2022 20:21:03  
 Reenviado: 15/11/2022 10:15:29  
 Visualizado: 15/11/2022 11:20:34  
 Assinado: 15/11/2022 11:21:01

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Marcelle Motta Santoro  estruturacao@pentagonotrustee.com.br  Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>  Tipo de assinatura: ICP Smart Card  Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  CPF do signatário: 10980904706</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>  Aceito: 15/11/2022 10:03:47  ID: 607dcfa7-ea21-4fad-8b62-4276752f5a35</p>	<p>  3A39C8B5603249F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  Usando endereço IP: 200.186.16.58</p>	<p>Enviado: 14/11/2022 20:21:01  Visualizado: 15/11/2022 10:03:47  Assinado: 15/11/2022 10:04:34</p>
<p>Marco Aurélio Machado Ferreira  estruturacao@pentagonotrustee.com.br  Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>  Tipo de assinatura: ICP Smart Card  Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  CPF do signatário: 02983313735</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>  Aceito: 15/11/2022 18:41:07  ID: f4b1cbf3-6295-48fb-901f-96f924af60d3</p>	<p>  3A39C8B5603249F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  Usando endereço IP: 200.186.16.58</p>	<p>Enviado: 14/11/2022 20:21:02  Reenviado: 15/11/2022 10:15:29  Visualizado: 15/11/2022 18:41:07  Assinado: 15/11/2022 18:41:46</p>
<p>Paula Leonette Rangel  paula.leonette@xpi.com.br  Procuradora  Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>  Tipo de assinatura: ICP Smart Card  Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5  CPF do signatário: 13529931713</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>  Aceito: 16/11/2022 10:41:32  ID: 48ba4b80-b919-4254-ab05-a440302baae6</p>	<p>  D668E6B926C8489...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  Usando endereço IP: 200.182.103.73</p>	<p>Enviado: 14/11/2022 20:21:03  Reenviado: 15/11/2022 10:15:30  Reenviado: 15/11/2022 21:34:50  Reenviado: 16/11/2022 09:58:19  Visualizado: 16/11/2022 10:41:32  Assinado: 16/11/2022 10:41:57</p>
<p>Ricardo Lucas Dara da Silva  rcativos@oliveiratrust.com.br  Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>  Tipo de assinatura: ICP Smart Card  Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5  CPF do signatário: 39491144839</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>  Aceito: 16/11/2022 10:28:56  ID: 8b2afc01-4d82-4215-8a4c-97676e3a0f78</p>	<p>  EC0A6B6AB5C9475...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  Usando endereço IP: 179.191.82.122</p>	<p>Enviado: 14/11/2022 20:21:02  Reenviado: 15/11/2022 10:15:30  Reenviado: 15/11/2022 21:34:51  Reenviado: 16/11/2022 09:58:19  Visualizado: 16/11/2022 10:28:56  Assinado: 16/11/2022 10:30:45</p>
<p>Sofia Guerra Fernandes Moreira  sofia.guerra@opeacapital.com  Procuradora  Opea  Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>  Tipo de assinatura: ICP Smart Card  Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5  CPF do signatário: 32868649866</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b></p>	<p>  3C6F454F96BF44E...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  Usando endereço IP: 189.120.75.225</p>	<p>Enviado: 14/11/2022 20:21:00  Reenviado: 15/11/2022 10:15:30  Reenviado: 15/11/2022 21:34:51  Visualizado: 16/11/2022 09:09:03  Assinado: 16/11/2022 09:10:14</p>

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Aceito: 25/03/2022 22:25:54 ID: 9c56a82e-7dfd-40cd-8fd2-ce8b604fd8b0</p> <p>Thiago Storoli Lucas thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 47033571860</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 23/08/2021 17:38:22 ID: 4ee8186d-38b8-46dc-aefd-9b131b8d37e0</p>	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.47.255.228</p>	<p>Enviado: 14/11/2022 20:21:03 Visualizado: 14/11/2022 20:24:38 Assinado: 14/11/2022 20:26:17</p>
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	14/11/2022 20:21:04
Entrega certificada	Segurança verificada	14/11/2022 20:24:38
Assinatura concluída	Segurança verificada	14/11/2022 20:26:17
Concluído	Segurança verificada	16/11/2022 10:41:59
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, LEFOSSE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

#### **How to contact LEFOSSE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com)

#### **To advise LEFOSSE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from LEFOSSE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

#### **To withdraw your consent with LEFOSSE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify LEFOSSE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by LEFOSSE ADVOGADOS during the course of your relationship with LEFOSSE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VII**

---

ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
DOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 83ª  
EMISSÃO DA**



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora – CVM n.º 477

CNPJ/ME n.º 02.773.542/0001-22

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

**LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

**PRIMEIRO ADITAMENTO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 83ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na Categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

Na qualidade de agente fiduciário dos CRI:

- (2) **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, n.º 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”).

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) em 14 de novembro de 2022, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D’Or São Luiz S.A.*” para vincular os Creditórios Imobiliários decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) (“**Debêntures**”), objeto da 26ª (vigésima sexta) emissão da **REDE D’OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.047.087/0001-39 (“**Devedora**”), para colocação privada, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª emissão da Emissora (“**CRI**”), de acordo com os artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”), a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas
- (B) em 30 de novembro de 2022, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, o qual definiu: (i) o número de séries da emissão dos CRI, tendo sido definida a manutenção das quatro séries; (ii) o volume final de emissão dos CRI; (iii) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI; e (iv) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI;
- (C) nesse sentido, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para (i) refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas que se façam necessárias, incluindo os ajustes nas tabelas constantes do Anexo I da Escritura de Emissão; e (ii) ajustar a Declaração de Inexistência de Conflito constante no Anexo VIII em razão de exigência da B3; e (iii) ajustar a Declaração de Regime Fiduciários constante do Anexo XI em cumprimento às exigências apontadas pela CVM no ofício n.º 612/2022/CVM/SER/GER-1 enviado em 30 de novembro de 2022 (“**Ofício**”); e
- (D) tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, as alterações objeto deste instrumento não dependem de deliberação societária adicional da Emissora, aprovação por Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou consulta aos Titulares de CRI.

**RESOLVEM** celebrar este “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D’Or São Luiz S.A.” (“Primeiro Aditamento”), de acordo com as cláusulas abaixo redigidas.

## **1 DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES**

- 1.1** Definições: Para os fins deste Primeiro Aditamento, adotam-se as definições descritas no Termo de Securitização, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Primeiro Aditamento.
- 1.2** Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Primeiro Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.

## **2 ADITAMENTO**

- 2.1** Por meio deste Primeiro Aditamento, a fim de refletir no Termo de Securitização o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* de demais alterações necessárias correlatas, as Partes decidem promover as alterações abaixo previstas ao Termo de Securitização.

- 2.1.1** As Partes decidem alterar determinadas definições constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a redação abaixo:

*“1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:*

*(...)*

*“Aviso ao Mercado”: significa o aviso ao mercado da Oferta divulgado em 16 de novembro de 2022 na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400;*

*(...)*

*“CCI DI I”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI I por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 14.4 abaixo;*

*“CCI DI II”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI II cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI II por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 14.4 abaixo;*

*“CCI IPCA I”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA I por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 14.4 abaixo;*

*“CCI IPCA II”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA II, cuja*

custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA II por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 14.4 abaixo;

(...)

**“Debêntures DI I”:** significam as 86.186 (oitenta e seis mil e cento e oitenta e seis) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o valor total de R\$ 86.186.000,00 (oitenta e seis milhões, cento e oitenta e seis mil reais);

**“Debêntures DI II”:** significam as 176.323 (cento e setenta e seis mil e trezentas e vinte e três) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o valor total de R\$176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões, trezentos e vinte e três mil reais);

**“Debêntures IPCA I”:** significam as 82.487 (oitenta e duas mil e quatrocentas e oitenta e sete) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o valor total de R\$ 82.487.000,00 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil reais);

**“Debêntures IPCA II”:** significam as 55.004 (cinquenta e cinco mil e quatro) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) série, para colocação privada da 26ª (vigésima sexta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o valor total de R\$ 55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais);

(...)

**“Distribuição Parcial”:** significa a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo certo que a manutenção da Oferta estava condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, correspondente a 400.000 (quatrocentos mil) CRI, perfazendo o montante de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), o qual foi observado. Assim, considerando que houve Distribuição Parcial, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta, correspondente a 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no valor de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), foi cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(...)

**“Escritura de Emissão de Debêntures”:** significa o “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, da 26ª (vigésima sexta) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.”, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Devedora, o Agente Fiduciário das Debêntures e a Emissora, conforme aditado em 1º de dezembro de 2022 e de tempos em tempos;

**“Escritura de Emissão de CCI”:** significa o “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural”, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado em 1º de dezembro de 2022 e de tempos em tempos;

(...)

**“Opção de Lote Adicional”**: significa a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400. A Opção de Lote Adicional não foi exercida pela Securitizadora;

(...)

**“Pedido de Reserva”**: no âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI pôde realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, foi admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. Adicionalmente, os Investidores que não se enquadravam na definição de investidores institucionais constante do parágrafo segundo do artigo 2º da Resolução CVM 27 deveriam obrigatoriamente apresentar sua intenção de investimento mediante assinatura de Pedido de Reserva;

(...)

**“Procedimento de Bookbuilding”**: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, que definiu, junto aos Investidores, (i) o número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, tendo sido definida a manutenção de todas as séries; (ii) o volume final da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e volume finais das Debêntures emitidas; (iii) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iv) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de remuneração de cada série das Debêntures. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(...)

**“Valor Total da Emissão”**: significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo (i) R\$86.186.000,00 (oitenta e seis milhões, cento e oitenta e seis mil reais) correspondente aos CRI DI I, (ii) R\$176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões, trezentos e vinte e três mil reais) correspondente aos CRI DI II, (iii) R\$ 82.487.000,00 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil reais) correspondente aos CRI IPCA I, e (iv) R\$55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais) correspondente aos CRI IPCA II.”

- 2.1.2 As Partes decidem alterar as Cláusulas 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 3.1.2, itens (ii) a (v), 4.3, 4.4, 4.5, 6.1., 6.4, 6.8, 6.8.1, 6.8.2 e 6.8.3 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a redação abaixo, bem como excluir a Cláusula 6.4 do Termo de Securitização.

**2.1.1 Vinculação.** A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo (i) R\$ 86.186.000,00 (oitenta e seis milhões, cento e oitenta e seis mil reais) correspondente aos Créditos Imobiliários DI I, decorrentes das Debêntures DI I, que servirão de lastro para os CRI DI I; (ii) R\$ 176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões, trezentos e vinte e três mil reais) correspondente aos Créditos Imobiliários DI II, decorrentes das Debêntures DI II, que servirão de lastro para os CRI DI II; (iii) R\$ 82.487.000,00 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil reais) correspondente aos Créditos Imobiliários IPCA I, decorrentes das Debêntures IPCA I, que servirão de lastro para os CRI IPCA I; e (iv) R\$ 55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais) correspondente aos Créditos Imobiliários IPCA II, decorrentes das Debêntures IPCA II, que servirão de lastro para os CRI IPCA II.

**2.1.2 Aquisição dos Créditos Imobiliários.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, em 1º de dezembro de 2022.

**2.1.3** Considerando o disposto na Cláusula 2.1.2 acima, a emissão dos CRI foi precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

(...)

**3.1.2 Características dos CRI.** Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(...)

**(ii) Número de Séries:** a Emissão será realizada em 4 (quatro) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "**CRI DI I**", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "**CRI DI II**", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante denominados "**CRI IPCA I**" e os CRI objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são doravante denominados "**CRI IPCA II**";

**(iii) Valor Total da Emissão:** O Valor Total da Emissão é de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo (a) R\$ 86.186.000,00 (oitenta e seis milhões, cento e oitenta e seis mil reais) correspondente aos CRI DI I; (b) R\$ 176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões, trezentos e vinte e três mil reais) correspondente aos CRI DI II; (c) R\$ 82.487.000,00 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil reais) correspondente aos CRI IPCA I e (d) R\$ 55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais) correspondente aos CRI IPCA II, observado que o valor originalmente ofertado, correspondente a R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) (i) poderia ter sido, mas não foi, aumentado em até 20% (vinte por cento) em razão da Opção de Lote Adicional, e (ii) foi diminuído em R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), em razão da Distribuição Parcial, sendo certo que o Montante Mínimo foi observado;

**(iv) Quantidade de CRI:** São emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI, sendo (a) 86.186 (oitenta e seis mil e cento e oitenta e seis) CRI DI I; (b) 176.323 (cento e setenta e seis mil

e trezentos e vinte e três) CRI DI II; (c) 82.487 (oitenta e dois mil e quatrocentos e oitenta e sete) CRI IPCA I, e (d) 55.004 (cinquenta e cinco mil e quatro) CRI IPCA II, sendo que a quantidade de CRI originalmente ofertada, correspondente a 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI (i) poderia ter sido, mas não foi, aumentada em até 20% (vinte por cento) em razão da Opção de Lote Adicional, e (ii) foi diminuída em 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, em razão da Distribuição Parcial, sendo certo que o Montante Mínimo foi observado;

(v) Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, foi permitida a distribuição parcial CRI, sendo que a manutenção da Oferta estava condicionada à colocação do Montante Mínimo, correspondente a 400.000 (quatrocentos mil) CRI, no valor total de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo certo que houve a Distribuição Parcial e foi observado o Montante Mínimo. Tendo em vista que a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor pôde, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que houvesse a distribuição: (a) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, sendo que, se tal condição não se implementasse e se o investidor já tivesse efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização seria devolvido, com seu consequente 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, 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, pretendia receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor ou 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 subscritos por tal investidor, sendo que, se o investidor tivesse indicado tal proporção, se tal condição não se implementasse e o mesmo já tivesse efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização seria devolvido, com seu consequente 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. 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 “(a)” e “(b)” acima;

(...)

**4.3 Remuneração dos CRI DI:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de (i) no caso dos

CRI DI I, 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e (ii) no caso dos CRI DI II, 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252, (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI I**" ou "**Remuneração dos CRI DI II**", conforme o caso, e, quando em conjunto, "**Remuneração dos CRI DI**"). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

**FatorJuros** = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

**FatorDI** = produtório das Taxas DI, aplicado da data de início do Período de Capitalização DI (inclusive), até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

**n** = número total de Taxas DI, consideradas no Período de Capitalização DI, sendo "n" um número inteiro;

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

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo;

**FatorSpread** = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

**spread** = (i) 0,7500 para os CRI DI I, e (ii) 1,000 para os CRI DI II;

**DP** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI II, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo.

(...)

**4.4. Remuneração dos CRI IPCA I:** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 6,7947% (seis inteiros e sete mil e novecentos e quarenta e sete décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

$J_i$  = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI IPCA I, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:

taxa = 6,7947%; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

**4.5 Remuneração dos CRI IPCA II:** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a 6,9354% (seis inteiros e nove mil e trezentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

$J_i$  = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA II devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI IPCA II, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

onde:

taxa = 6,9354%; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA II (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

(...)

**6.1** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“**Garantia Firme**”), nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição, sendo certo que os 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), os quais foram cancelados em razão da Distribuição Parcial, seriam distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

(...)

**6.4** A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, seria conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

**6.8** Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, foi permitida a Distribuição Parcial dos CRI, sendo que a manutenção da Oferta estava condicionada à colocação do Montante Mínimo, o qual foi observado. Assim, considerando que houve Distribuição Parcial, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta, correspondente a 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, no valor de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), foi cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização.

**6.8.1** Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor pôde, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que houvesse a distribuição: (a) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, sendo que, se tal condição não se implementasse e se o investidor já tivesse efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização seria devolvido, com seu consequente 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, sem considerar os CRI decorrentes do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, 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, pretendia receber a totalidade dos CRI subscritos por tal investidor ou 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 subscritos por tal investidor, sendo que, se o investidor tivesse indicado tal proporção, se tal condição não se implementasse e o mesmo já tivesse efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização seria devolvido, com seu consequente 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 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3.

**6.8.2** *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.*

**6.8.3.** *Considerando que, no Procedimento de Bookbuilding, não houve a distribuição da totalidade dos CRI originalmente ofertados, na forma do item (i) da Cláusula 6.8.1 acima, ou se foram alocados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) da Cláusula 6.8.1 acima, os respectivos Pedidos de Reserva ou intenções de investimento foram cancelados. Todavia, as ordens dos Investidores previstas nos Pedidos de Reserva ou intenções de investimento cancelados foram consideradas para fins da formação da taxa final de Remuneração dos CRI.”*

- 2.2** As Partes decidem ajustar o Anexo I do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação constante no Anexo A do presente Primeiro Aditamento.
- 2.3** Em razão de exigência da B3, as Partes decidem ajustar o Anexo VIII do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação constante no Anexo B do presente Primeiro Aditamento.
- 2.4** As Partes decidem ajustar as Tabelas do Anexo IX do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação constante no Anexo C do presente Primeiro Aditamento.
- 2.5** Em razão da exigência do Ofício da CVM, as Partes decidem ajustar o Anexo XI do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação constante no Anexo D do presente Primeiro Aditamento.

### **3 RATIFICAÇÕES**

- 3.1** As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam novação.
- 3.2** Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

### **4 REGISTRO**

- 4.1** Este Primeiro Aditamento será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/2004.

### **5 DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 5.1** As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 5.2** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 5.3** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

- 5.4** As partes reconhecem o Termo de Securitização e este Primeiro Aditamento como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.
- 5.5** Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 5.6** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.
- 5.7** Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 1º de dezembro de 2022.

*[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]*

*[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A., firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by:  
Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866  
CPF: 32868649866  
Signing Time: 01/12/2022 | 18:40:01 BRT

---

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Cargo: Procuradora  
CPF: 328.686.498-66

DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 02/12/2022 | 11:14:52 BRT

---

Nome: Thiago Storoli Lucas  
Cargo: Procurador  
CPF: 470.335.718-60

*[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A., firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
*Agente Fiduciário*

DocuSigned by:  
*Marcelle Motta Santoro*  
Assinado por: MARCELLE MOTTA SANTORO:10980904706  
CPF: 10980904706  
Data/Hora da Assinatura: 01/12/2022 | 19:07:54 BRT

---

Nome: **Marcelle Motta Santoro**  
CPF: 109.809.047-06  
Cargo: Diretora

*[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A., firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]*

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
Camila Souza  
Assinado por: CAMILA DE SOUZA:11704312752  
CPF: 11704312752  
Data/Hora da Assinatura: 01/12/2022 | 19:20:18 BRT

Nome: Camila Souza

RG nº: 21530788-5

CPF/ME nº: 117.043.127-52

DocuSigned by:  
Marco Aurélio Machado Ferreira  
Assinado por: MARCO AURELIO MACHADO FERREIRA:02983313735  
CPF: 02983313735  
Data/Hora da Assinatura: 01/12/2022 | 20:41:10 BRT

Nome: Marco Aurélio Machado Ferreira

RG nº: 08812351-8

CPF/ME nº: 029.833.137-35

## ANEXO A

### Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

- 1. Valor Total:** O valor total da Emissão de Debêntures é de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**");
- 2. Quantidade:** Foram emitidas 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures;
- 3. Data de Emissão das Debêntures:** 16 de novembro de 2022;
- 4. Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Debêntures;
- 5. Devedora:** Rede D'Or São Luiz S.A.;
- 6. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures DI I:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures DI I será de 1.855 (mil, oitocentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2027;
- 7. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures DI II:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures DI II será de 2.588 (dois mil, quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029;
- 8. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures IPCA I:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures IPCA I será de 2.588 (dois mil, quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029;
- 9. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures IPCA II:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures IPCA II será de 3.682 (três mil, seiscentos e oitenta e dois) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2032;
- 10. Atualização Monetária das Debêntures DI I:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente;
- 11. Remuneração das Debêntures DI:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a (i) no caso das Debêntures DI I, 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures DI I**") e (ii) no caso das Debêntures DI II, 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures DI II**") e, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, "**Remuneração das Debêntures DI**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I ou das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures DI

será calculada conforme fórmula constante da Cláusula 7.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

**12. Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures IPCA I:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I 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, até a data do efetivo pagamento. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I incidirão juros remuneratórios prefixados, definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente a 6,7947% (seis inteiros e sete mil e novecentos e quarenta e sete décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração das Debêntures IPCA I**”). A Remuneração das Debêntures IPCA I será calculada conforme fórmula constante da Cláusula 7.18.7 da Escritura de Emissão de Debêntures;

**13. Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures IPCA II:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II 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, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II incidirão juros remuneratórios prefixados, definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente a 6,9354% (seis inteiros e nove mil e trezentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração das Debêntures IPCA II**” e, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II e a Remuneração das Debêntures IPCA I, “**Remuneração das Debêntures**”). A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada conforme fórmula constante da Cláusula 7.18.7 da Escritura de Emissão de Debêntures;

**14. Pagamento da Remuneração das Debêntures DI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures DI, nos termos previstos na Escritura de Emissão, (i) a Remuneração das Debêntures DI I será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures DI I e (ii) a Remuneração das Debêntures DI II será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures na Data de Vencimento das Debêntures DI II, nas datas de pagamento constantes no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

**15. Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA I ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA I, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures IPCA I será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de junho de 2023, nas datas de pagamento constantes no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

**16. Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA II ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures IPCA II será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de junho de 2023, nas datas de pagamento constantes no Anexo IV da Escritura de

Emissão de Debêntures.

**17. Amortização das Debêntures DI I:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI I;

**18. Amortização das Debêntures DI II:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI II;

**19. Amortização das Debêntures IPCA I:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I;

**20. Amortização das Debêntures IPCA II:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira em 16 de dezembro de 2030, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, (b) a segunda em 15 de dezembro de 2031, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, e (c) a última, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II.

**21. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:** Empreendimentos Lastro listados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;

**22. Os Empreendimentos Lastro objeto do Crédito têm “habite-se”:** conforme tabela constante do Anexo IX ao presente Termo de Securitização; e

**23. Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação:** conforme tabela constante do Anexo IX ao presente Termo de Securitização.

**ANEXO B**  
**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca  
Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ  
CNPJ/ME nº: 17.343.682/0001-38  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro  
Número do Documento de Identidade: 185.511 OAB/RJ  
CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 83ª emissão  
Número das Séries: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries  
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
Quantidade: 400.000 (quatrocentos mil) CRI.  
Espécie: N/A.  
Classe: N/A.  
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2022.

DocuSigned by:  
Marcelle Motta Santoro  
Assinado por: MARCELLE MOTTA SANTORO:10980904706  
CPF: 10980904706  
Data/Hora da Assinatura: 01/12/2022 | 19:07:59 BRT  


**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

## ANEXO C

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA CEP: 61602-090	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	42.196 do 1° RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não

Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não
----------	--	----------------------------------	-----	-----	-----

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

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Finalidade da Utilização dos Recursos</b>	<b>Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação</b>	<b>Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)</b>	<b>Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)</b>	<b>Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)</b>	<b>Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)</b>	<b>Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)</b>
Campinas	Expansão/Construção	1.025.716,00	0,00	1.025.716,00	0,00	1.025.716,00	1.025.716,00	0,26%

(\*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

3.1.1 Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

<b>Empreendimento</b>	<b>Empreendimento vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos</b>	<b>Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado</b>	<b>Em caso positivo, destinação para qual finalidade</b>
Campinas	Sim	CRI Série 184 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção

3.2 Empreendimentos Reembolso

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Finalidade da Utilização dos Recursos</b>	<b>Uso dos Recursos da presente Emissão (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)</b>
Itaim	Pagamento de Aluguéis	76.371.527,48	19,09%
Morumbi	Pagamento de Aluguéis	40.778.718,24	10,19%
São Rafael	Pagamento de Aluguéis	30.720.650,55	7,68%
Coração do Brasil	Pagamento de Aluguéis	24.559.481,30	6,14%
Campinas	Expansão/Construção	226.543.906,43	56,64%

(\*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

<b>Empreendimento</b>	<b>Empreendimento vinculado a outros CRI com lastro em destinação de recursos</b>	<b>Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado</b>	<b>Em caso positivo, destinação para qual finalidade</b>
Itaim	Sim	CRI Série 324 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção
Morumbi	Sim	CRI Séries 188 <sup>a</sup> e 189 <sup>a</sup> da 1 <sup>a</sup> Emissão da Opea Securitizadora S.A.,	Infraestrutura

		<p>CRI Série 221ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e</p> <p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</p>	
São Rafael	Sim	<p>CRI Séries 208ª e 209ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.,</p> <p>CRI Série 221ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e</p> <p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</p>	Infraestrutura
Coração do Brasil	Sim	<p>CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., e</p> <p>CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª</p>	Infraestrutura

		Emissão da Opea Securitizadora S.A.	
Campinas	Sim	CRI Série 184ª da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.	Expansão/Construção

**Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação**

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

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2023	512.858,00	512.858,00	1.025.716,00
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
2032	-	-	-
<b>Total (R\$)</b>			<b>R\$ 1.025.716,00</b>

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

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

Nos últimos 10 (dez) anos, a Devedora empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$3.622.639.000,00 (três bilhões, seiscentos e vinte e dois milhões e seiscentos e trinta e nove mil reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5 desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

**Tabela 5 – Contratos de Locação**

<b>Empreendimentos Lastrado</b>	<b>Data do Contrato de Locação</b>	<b>Partes</b>	<b>Prazo</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Contrato de Locação averbado no RGI competente?</b>	<b>Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral</b>	<b>Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)</b>
Itaim	01/05/2008	Rede D'Or São Luiz S/A e Fundo de Investimento Imobiliário Novo Horizonte	240 meses	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	324.974.832,00	76.371.527,48
Morumbi	29/06/2018	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Não	479.687.500,00	40.778.718,24
São Rafael	08/05/2018	Hospital São Rafael S.A. e	1.188 meses	Av. São Rafael,	31.012, 31.013,	Não	1.602.650.000,00	30.720.650,55

		Monte Tabor Centro Ítalo- Brasileiro de Promoção Sanitária		2152, São Marcos, Salvador/BA	31.014, 34.774, 34.775, 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA			
Coração do Brasil	11/10/2013	Rede D'Or São Luiz S/A e FII Northwest Investimentos Imobiliários em Saúde Fund I	300 meses	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF	42.196 do 1° RGI de Brasília/DF	Sim	222.642.000,00	24.559.481,30

**ANEXO D****ANEXO XI****Declaração do Regime Fiduciário**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devido pela Rede D'Or São Luiz S.A.*", que institui o regime fiduciário sobre (a) os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora por força das Debêntures, representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, e (b) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 01 de dezembro de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by:  
Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649868  
CPF: 32868649868  
Signing Time: 01/12/2022 | 16:40:07 BRT



Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

Cargo: Procuradora

DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 02/12/2022 | 11:15:12 BRT



Nome: Thiago Storoli Lucas

Cargo: Procurador

**ANEXO VIII**

---

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Celebram este *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural”* (**“Escritura de Emissão de CCI”**), nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (**“Lei 9.514”**):

como emissora das CCI:

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME (conforme abaixo definido) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (**“Emitente”** ou **“Securizadora”**); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (**“Instituição Custodiante”**, em conjunto com a Emitente, **“Partes”** quando referidas coletivamente, e **“Parte”** quando referidas individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (vigésima sexta) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.”*, celebrado em 14 de novembro de 2022, entre a Devedora (conforme abaixo definido), a Emitente e a Instituição Custodiante, na figura de agente fiduciário, conforme aditado de tempos em tempos (**“Escritura de Emissão de Debêntures”**) que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.)

Considerando que:

- (A) a **REDE D’OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme abaixo definido), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.047.087/0001-39 (**“Devedora”**), emitirá, inicialmente 900.000 (novecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) (**“Valor Total da Emissão das Debêntures”**) em 16 de novembro de 2022 (**“Data de Emissão de Debêntures”**), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que (i) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as **“Debêntures DI I”**; (ii) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as **“Debêntures DI II”** e quando em conjunto com as **Debêntures DI I** as **“Debêntures DI”**; (iii) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as **“Debêntures IPCA I”**; e (iv) as Debêntures objeto da emissão

distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são as "**Debêntures IPCA II**" e quando em conjunto com as Debêntures IPCA I as "**Debêntures IPCA**"(e, quando em conjunto com as Debêntures DI "**Debêntures**");

- (B) a emissão das Debêntures será realizada em até 4 (quatro) séries, no sistema de vasos comunicantes ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), de modo que a quantidade de séries das Debêntures emitidas, o volume final de emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures alocadas em cada série serão definidas após a conclusão do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme abaixo definido, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o montante mínimo de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures ("**Montante Mínimo**"), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo;
- (C) a Emitente subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures DI I ("**Créditos Imobiliários DI I**"), dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures DI II ("**Créditos Imobiliários DI II**"), dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures IPCA I ("**Créditos Imobiliários IPCA I**") e dos direitos créditos decorrentes das Debêntures IPCA II ("**Créditos Imobiliários IPCA II**" e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários DI II e com os Créditos Imobiliários IPCA I, os "**Créditos Imobiliários**"), com valor de principal de R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo;
- (D) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante, sendo certo que (i) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários DI I, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI DI I**"); (ii) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários DI II, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI DI II**"); (iii) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários IPCA I, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI IPCA I**"); e (iv) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários IPCA II, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI IPCA II**" e, quando em conjunto com a CCI DI I, CCI DI II e CCI IPCA I, "**CCI**");
- (E) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A.*", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de securitizadora, 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, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, na figura de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em

tempos, o “**Termo de Securitização**”), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série (“**CRI DI I**”), da 2ª Série (“**CRI DI II**”), da 3ª série (“**CRI IPCA I**”) e da 4ª série (“**CRI IPCA II**”) e, quando em conjunto com os CRI DI I, CRI DI II e os CRI IPCA II, “**CRI**”) da 83ª emissão da Emitente;

- (F) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emitente mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures. Considerando o disposto neste item, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emitente dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emitente serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta (conforme abaixo definido) dos CRI pela CVM; e
- (G) os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos Resolução CVM 60 e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”).

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

## 1 Definições

- 1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

“**Agente Fiduciário**”: significa 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 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**ANBIMA**”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“**B3**”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“**CCI**”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“**CCI DI I**”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“**CCI DI II**”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“**CCI IPCA I**”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“**CCI IPCA II**”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“**CNPJ/ME**”: significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

**"Código de Processo Civil"**: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

**"Conta do Patrimônio Separado "**: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº16002-7, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A.;

**"Créditos Imobiliários"**: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

**"Créditos Imobiliários DI I"**: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

**"Créditos Imobiliários DI II"**: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

**"Créditos Imobiliários IPCA I"**: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

**"Créditos Imobiliários IPCA II"**: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

**"CRI"**: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

**"CRI DI I"**: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

**"CRI DI II"**: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

**"CRI IPCA I"**: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

**"CRI IPCA II"**: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

**"CVM"**: significa a Comissão de Valores Mobiliários;

**"Data de Emissão das Debêntures"**: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

**"Debêntures"**: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

**"Debêntures DI I"**: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

**"Debêntures DI II"**: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

**"Debêntures IPCA I"**: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

**"Debêntures IPCA II"**: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

**"Decreto 11.129"**: significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado;

**"Devedora"**: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

**"Dia Útil"**: significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

**"Escritura de Emissão de CCI"**: tem o significado previsto no preâmbulo;

**"Escritura de Emissão de Debêntures"**: tem o significado previsto no preâmbulo;

**"Instituição Custodiante"**: tem o significado previsto no preâmbulo;

**"Instrução CVM 400"**: tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

“**Lei 9.514**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Lei 9.613**” significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

“**Lei 10.931**”: Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“**Lei 12.846**” significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

“**Lei 14.430**”: significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

“**Leis Anticorrupção**”: significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde prática suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei 12.846, de 1 de agosto de 2013 e do Decreto 11.129;

“**Montante Mínimo**”: tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

“**Partes**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Patrimônio Separado dos CRI**”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“**Procedimento de *Bookbuilding***”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição (i) do número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) do volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional; (iii) da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade das Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries; e (iv) da taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, da taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures;

“**Resolução CVM 60**”: significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021;

“**Securitizadora**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Sistema de Negociação**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

“**Termo de Securitização**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Titular da CCI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“**Valor Total da Emissão das Debêntures**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando; e

“**Valor Total da Emissão das CCI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

## 2 Objeto

- 2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, (i) conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI DI I, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários DI I oriundos das Debêntures DI I (“**Anexo I**”); (ii) conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI DI II, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários DI II oriundos das Debêntures DI II (“**Anexo II**”); (iii) conforme descrita no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI IPCA I, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA I oriundos das Debêntures IPCA I (“**Anexo III**”), e (iv) conforme descrita no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI IPCA II, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA II oriundos das Debêntures IPCA II (“**Anexo IV**”).

## 3 Características das CCI

- 3.1 Série e Número. A presente emissão será realizada em até 4 (quatro) séries, sendo a CCI DI I de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI DI II de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI IPCA I de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, e a CCI IPCA II de número 004, conforme previsto no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.1.1 Nos termos da Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a emissão das Debêntures será realizada em até 4 (quatro) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Debêntures e, conseqüentemente, a quantidade de séries de CCI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, conseqüentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.
- 3.1.2 A quantidade de Debêntures, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.
- 3.2 Valor Total da Emissão. O valor total da emissão das CCI é, inicialmente, de R\$900.000.000,00 (novecentos milhões), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures (“**Valor Total da Emissão das CCI**”) e observado o disposto na Cláusula 3.2.1 e 3.2.4 abaixo.

- 3.2.1** O Valor Total da Emissão das Debêntures e, conseqüentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, poderão ser diminuídos, observado o Montante Mínimo correspondente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).
- 3.2.2** Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 900.00 (novecentos mil) CRI (considerando o não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI e a possibilidade de distribuição parcial dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures e, conseqüentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, à presente Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, deliberação societária da Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentos mil) de Debêntures, correspondente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.
- 3.2.3** Também após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da CCI DI I, representativa dos Créditos Imobiliários DI I, **(ii)** o valor total da CCI DI II, representativa dos Créditos Imobiliários DI II, **(iii)** o valor total da CCI IPCA I, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I, e **(iv)** o valor total da CCI IPCA II, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II.
- 3.2.4** O valor final da emissão das CCI, assim como o valor total final da CCI DI I, valor total final da CCI DI II, o valor total final da CCI IPCA I e o valor total final da CCI IPCA II serão formalizados por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.
- 3.3** Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, neste ato, emitirá até 4 (quatro) CCI integrais, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo **(i)** 1 (uma) CCI DI I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI I, decorrentes das Debêntures DI I; **(ii)** 1 (uma) CCI DI II para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI II, decorrentes das Debêntures DI II; **(iii)** 1 (uma) CCI IPCA I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA I, decorrentes das Debêntures IPCA I; e **(iv)** 1 (uma) CCI IPCA II para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA II, decorrentes das Debêntures IPCA II, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.4 acima.
- 3.4** Condições da Emissão e Custódia. As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

- 3.4.1** A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato “*microsoft excel*”, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.
- 3.4.2** A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI (“**Titular das CCI**”), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.
- 3.4.3** Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.18 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.
- 3.5** Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física) de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.6** Negociação. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 (“**Sistema de Negociação**”).
- 3.6.1** Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.
- 3.6.2** Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.
- 3.7** Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I, Anexo II, Anexo III e Anexo IV desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.8** Pagamento do Valor Nominal. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado será pago nas datas previstas no Anexo I, Anexo II, Anexo III e Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.9** Forma. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

- 3.10** Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II e, por consequência, as CCI IPCA I e as CCI IPCA II, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo III e Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI DI I, CCI DI II, das CCI IPCA I e as CCI IPCA II, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no Anexo I, Anexo II e Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.10.1** A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.
- 3.11** Resgate Antecipado Facultativo. Poderá haver resgate antecipado facultativo das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.12** Vencimento Antecipado. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.13** Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, nas respectivas Contas do Patrimônio Separado, conforme aplicável.
- 3.14** Encargos Moratórios. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I, Anexo II, Anexo III e no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.15** Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.15.1** Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.16** Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

- 3.17** Emissão de CRI. A totalidade do Crédito Imobiliário representado pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI DI I, representativa dos Créditos Imobiliários DI I, como lastro na emissão dos CRI DI I; **(ii)** a CCI DI II, representativa dos Créditos Imobiliários DI II, como lastro na emissão dos CRI DI II; **(iii)** a CCI IPCA I, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I, como lastro na emissão dos CRI IPCA I; e **(iv)** a CCI IPCA II, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA II, como lastro na emissão dos CRI IPCA II.
- 3.18** Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

#### **4 Ausência de Garantias**

- 4.1** Emissão sem Garantia Real Imobiliária. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
- 4.2** Emissão sem Garantia Fidejussória. As CCI são emitidas sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

#### **5 Despesas**

- 5.1** Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.
- 5.2** A Instituição Custodiante receberá da Devedora como remuneração pela prestação dos seus serviços:
- (a) Pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R\$12.000,00 (doze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI;
  - (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), totalizando o valor anual de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano, devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, e as demais na

mesma data dos trimestres subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário; e

- (c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

- 5.3** A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI.
- 5.4** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
- 5.5** As parcelas citadas no item 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.
- 5.6** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após

prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros.

- 5.7** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares das CCI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos respectivos titulares e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares das CCI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos titulares das CCI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares da CCI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia dos titulares das CCI para cobertura do risco de sucumbência.
- 5.8** *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 5.9** *Substituição da Instituição Custodiante.* A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia especial dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia especial de titulares dos CRI.
- 5.9.1** Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.9, acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

## **6 Obrigações da Emitente e da Instituição Custodiante**

- 6.1** *Obrigações da Emitente.* Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.
- 6.2** *Obrigações da Instituição Custodiante.* Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:
- (a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

- (b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

- 6.3** À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.
- 6.4** Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.
- 6.5** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.
- 6.6** A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

## **7 Comunicações**

- 7.1** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

- (i) para a Emitente:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62  
Jardim Europa

CEP 01455-000 – São Paulo, SP  
At.: Flávia Palacios  
Telefone: (11) 3127-2700  
Correio eletrônico: [gestao@opeacapital.com](mailto:gestao@opeacapital.com)  
Página na rede mundial de computadores: [www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com)

(ii) para a Instituição Custodiante:

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte  
CEP 04534-004 – São Paulo, SP  
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
Telefone: (21) 3514-0000  
E-mail: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)  
Website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)

**8 Disposições Gerais**

- 8.1** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 8.2** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 8.3** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 8.4** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 8.5** Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.
- 8.6** As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.
- 8.7** Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.
- 8.7.1.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos

CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e/ou (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

- 8.8** As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.
- 8.9** As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 8.10** Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

## **9 Lei de Regência**

- 9.1** Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

## **10 Foro**

**10.1** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by:  
Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866  
CPF: 32868649866  
Signing Time: 16/11/2022 | 10:43:53 BRT

Nome: ~~sofia guerra fernandes moreira~~  
Cargo: ~~procuradora~~

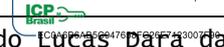
DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 16/11/2022 | 11:07:48 BRT

Nome: ~~Thiago Storoli Lucas~~  
Cargo: ~~procurador~~

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

DocuSigned by:  
Ricardo Lucas Dara da Silva  
Assinado por: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA:39491144639  
CPF: 39491144639  
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2022 | 10:51:05 BRT



Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva  
Cargo: Procurador

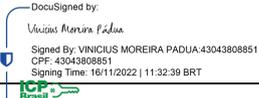
DocuSigned by:  
Edigard Machado Macedo  
Assinado por: EDIGARD MACHADO MACEDO:34149930821  
CPF: 34149930821  
Hora de assinatura: 16/11/2022 | 12:22:03 BRT



Nome: Edigard Machado Macedo  
Cargo: Procurador

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**Testemunhas:**

  
Nome: ~~Vinicius Moreira Padua~~  
RG: 503703631  
CPF: 43043808851

  
Nome: Marcelo Leito da Silveira  
RG: 509418296  
CPF: 02159095770

**Anexo I****CCI DI I**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de novembro de 2022 ( <b>"Data de Emissão da CCI DI I"</b> ).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	1ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
-------	----	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/ME: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-001

4. TÍTULO
<p><i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.", celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Devedora, a Emitente e o Agente Fiduciário ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 26ª (vigésima sexta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures DI I"), observado o disposto nas Cláusulas 7.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.</i></p>

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , <a href="#">nos termos das Cláusulas 3.2 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural "</a> ("Escritura de Emissão de CCI").
---

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:
---------------------------------------

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Vila Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	189.015 do 4º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Coração do Brasil	SHLS, Lt 6, Qd 716 CEP: 70390-700 Asa Sul	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1º RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo,	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

	Campinas/S P CEP: 13070- 000					
--	---------------------------------------	--	--	--	--	--

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342 e 344, Jabaquara, São Paulo/SP	157.097 do 8° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não

	CEP: 04321-120					
Aliança	Av. Juracy Magalhães Junior, 2096, Rio Vermelho, Salvador/BA CEP: 41940-060	10.685, 23.355, 23.356 e 73.647 do 6º RGI de Salvador/BA	Não	Sim	Não	
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-903	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não	
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não	
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1º RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não	

	CEP: 61602-090	2° RGI de Salvador/BA			
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1° RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2° RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

#### 7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.855 (mil e oitocentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2027 (“ <b>Data de Vencimento das Debêntures DI I</b> ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I não será atualizado monetariamente.

REMUNERAÇÃO:		Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , a ser realizado no âmbito da Emissão dos CRI, limitado ao equivalente a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <b>Remuneração dos CRI DI I</b> ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI I .
PAGAMENTO JUROS:	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures DI I será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures DI I (cada uma, uma " <b>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I</b> ")
ENCARGOS MORATÓRIOS:		2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
----------------	--

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

\* \* \* \* \*

**ANEXO II****CCI DI II**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de novembro de 2022 (“ <b>Data de Emissão da CCI DI II</b> ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral
-------	----	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/ME: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-001

4. TÍTULO
<p>“<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.</i>”, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Devedora, a Emitente e o Agente Fiduciário (“<b>Escritura de Emissão de Debêntures</b>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 26ª (vigésima sexta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<b>Debêntures DI II</b>”), observado o disposto nas Cláusulas 7.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , <a href="#">nos termos das Cláusulas 3.2 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural "</a> (“ <b>Escritura de Emissão de CCI</b> ”).
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS: <b>Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos</b> <b><u>Destinação</u></b>
---

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite- se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Vila Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	189.015 do 4º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Coração do Brasil	SHLS, Lt 6, Qd 716 CEP: 70390-700 Asa Sul	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1º RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

	CEP: 13070-000				
--	----------------	--	--	--	--

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342 e 344, Jabaquara, São Paulo/SP CEP: 04321-120	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não

Aliança	Av. Juracy Magalhães Junior, 2096, Rio Vermelho, Salvador/BA CEP: 41940-060	10.685, 23.355, 23.356 e 73.647 do 6° RGI de Salvador/BA	Não	Sim	Não	
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-903	29.032 do 2° RGI de Brasília/DF	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não	
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não	
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA CEP: 61602-090	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não	

Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1° RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2° RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.588 (dois mil e quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029 (“ <b>Data de Vencimento das Debêntures DI II</b> ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , a ser realizado no âmbito da

		Emissão dos CRI, limitado ao equivalente a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <b>Remuneração dos CRI DI II</b> ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI II.
PAGAMENTO JUROS:	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures DI II será paga na Data de Vencimento das Debêntures DI II (“ <b>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II</b> ”).
ENCARGOS MORATÓRIOS:		2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:		1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

## 8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

\* \* \* \* \*

**Anexo III**  
**CCI IPCA I**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de novembro de 2022 ( <b>"Data de Emissão da CCI IPCA I"</b> ).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	3ª	NÚMERO	3	TIPO DE CCI	Integral
-------	----	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/ME: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-001

4. TÍTULO
<p>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.”, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Devedora, a Emitente e o Agente Fiduciário (“<b>Escritura de Emissão de Debêntures</b>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série da 26ª (vigésima sexta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<b>Debêntures IPCA I</b>”), observado o disposto nas Cláusulas 7.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , <a href="#">nos termos das Cláusulas 3.2 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural "</a> (“ <b>Escritura de Emissão de CCI</b> ”).
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:
---------------------------------------

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Vila Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	189.015 do 4º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Coração do Brasil	SHLS, Lt 6, Qd 716 CEP: 70390-700 Asa Sul	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1º RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo,	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

	Campinas/S P CEP: 13070- 000				
--	---------------------------------------	--	--	--	--

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342 e 344, Jabaquara, São Paulo/SP	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não

	CEP: 04321-120					
Aliança	Av. Juracy Magalhães Junior, 2096, Rio Vermelho, Salvador/BA CEP: 41940-060	10.685, 23.355, 23.356 e 73.647 do 6° RGI de Salvador/BA	Não	Sim	Não	
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-903	29.032 do 2° RGI de Brasília/DF	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não	
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não	
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não	

	CEP: 61602-090	2° RGI de Salvador/BA			
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1° RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2° RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.588 (dois mil e quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029 (“ <b>Data de Vencimento das Debêntures IPCA I</b> ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 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 <i>pro rata</i>

		<p><i>temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento (“<b>Atualização Monetária</b>”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I, conforme o caso (“<b>Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I</b>”), a ser calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.18.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
REMUNERAÇÃO:		<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme abaixo definido), limitado à maior taxa entre (“<b>Taxa Teto IPCA I</b>”): (a) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>; ou (b) 6,35% (seis inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<b>Remuneração das Debêntures IPCA I</b>”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA I será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.18.7 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o</p>

		Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I.
PAGAMENTO DOS JUROS:		Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA I, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA I será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de junho de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, de acordo com as datas constantes do <u>Anexo III</u> à Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma “ <b>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I</b> ”).
ENCARGOS MORATÓRIOS:		2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:		1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
------------------------------

Não há.
---------

\* \* \* \* \*

**Anexo IV**  
**CCI IPCA II**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de novembro de 2022 (“ <b>Data de Emissão da CCI IPCA II</b> ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	4 <sup>a</sup>	NÚMERO	4	TIPO DE CCI	Integral
-------	----------------	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							

COMPLEMENTO	Sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
-------------	-----------------	--------	-----------	----	----	-----	-----------

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/ME: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-001

4. TÍTULO							
<p><i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.”, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Devedora, a Emitente e o Agente Fiduciário (“<b>Escritura de Emissão de Debêntures</b>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) série da 26ª (vigésima sexta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<b>Debêntures IPCA II</b>”), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.</i></p>							

<p>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, <a href="#">nos termos das Cláusulas 3.2 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural "</a> (“<a href="#">Escritura de Emissão de CCI</a>”).</p>							
---	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Vila Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	189.015 do 4º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Coração do Brasil	SHLS, Lt 6, Qd 716 CEP: 70390-700 Asa Sul	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1º RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo,	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

	Campinas/S P CEP: 13070- 000					
--	---------------------------------------	--	--	--	--	--

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342 e 344, Jabaquara, São Paulo/SP	157.097 do 8° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não

	CEP: 04321-120					
Aliança	Av. Juracy Magalhães Junior, 2096, Rio Vermelho, Salvador/BA CEP: 41940-060	10.685, 23.355, 23.356 e 73.647 do 6º RGI de Salvador/BA	Não	Sim	Não	
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-903	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não	
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não	
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1º RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não	

	CEP: 61602-090	2° RGI de Salvador/BA			
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	153.817, 153.818, 153.819, 153.820 e 153.821 do 1° RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2° RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO</b>	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.682 (três mil e seiscentos e oitenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2032 de 2032 (" <b>Data de Vencimento das Debêntures IPCA II</b> ").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 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 <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento (" <b>Atualização Monetária</b> "), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II, conforme o caso (" <b>Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II</b> ", a ser calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.18.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO:		Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme abaixo definido), limitado à maior taxa entre (" <b>Taxa Teto IPCA II</b> ", e quando em conjunto com a Taxa Teto DI I, a Taxa Teto DI II e a Taxa Teto IPCA I, " <b>Taxa Teto</b> "): (a) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , ou (b) 6,55% (seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <b>Remuneração das Debêntures IPCA II</b> "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.18.7 da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das

		Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo <b>(a)</b> a primeira em 16 de dezembro de 2030, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, <b>(b)</b> a segunda em 15 de dezembro de 2031, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, e <b>(c)</b> a última, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II.
PAGAMENTO DOS JUROS:		Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA II, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA II será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de junho de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, de acordo com as datas constantes do <u>Anexo III</u> à Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma " <b>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II</b> ").
ENCARGOS MORATÓRIOS:		2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:		1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

#### 8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

\* \* \* \* \*

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: CE3572A15B39439C8DA0FE3D17BE78AC

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI 400 RSDL \_Escritura de Emissão CCI\_vf.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 52

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Pedro Cruciol

R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ

82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI

Sao Paulo, SP 01451-011

Pedro.Cruciol@lefosse.com

Endereço IP: 163.116.224.117

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Pedro Cruciol

Local: DocuSign

16/11/2022 10:04:26

Pedro.Cruciol@lefosse.com

**Eventos do signatário**

Edigard Machado Macedo

af.controles@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 34149930821

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 16/11/2022 12:21:03

ID: 989a852c-ca85-4fcc-a0b6-61a11f5a6dd5

**Assinatura**

DocuSigned by:

*Edigard Machado Macedo*

5C980DDCF3E61444...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.82.122

**Registro de hora e data**

Enviado: 16/11/2022 10:28:00

Reenviado: 16/11/2022 12:00:36

Visualizado: 16/11/2022 12:21:03

Assinado: 16/11/2022 12:22:09

Marcelo Leitão da Silveira

marcelo.leitao@opeacapital.com

Diretor de Securitização

Opea Securitizadora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

CPF do signatário: 02159095770

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 25/03/2022 23:57:30

ID: f545c0e4-d5ed-4142-aa0c-c5d24e2c9ebe

DocuSigned by:

*Marcelo Leitão da Silveira*

FCEC9769ED10485...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.141.131.109

Enviado: 16/11/2022 10:28:01

Reenviado: 16/11/2022 12:00:36

Visualizado: 16/11/2022 12:50:31

Assinado: 16/11/2022 12:51:34

Ricardo Lucas Dara da Silva

rcativos@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 39491144839

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 16/11/2022 10:50:28

ID: b42e0efa-dc9b-47e4-b464-fe38092b2a48

DocuSigned by:

*Ricardo Lucas Dara da Silva*

ECC0A6B6AB5C9476...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.82.122

Enviado: 16/11/2022 10:28:00

Visualizado: 16/11/2022 10:50:28

Assinado: 16/11/2022 10:51:10

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Sofia Guerra Fernandes Moreira sofia.guerra@opeacapital.com Procuradora Opea Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 32868649866</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 25/03/2022 22:25:54 ID: 9c56a82e-7dfd-40cd-8fd2-ce8b604fd8b0</p>	<p>DocuSigned by: <i>Sofia Guerra Fernandes Moreira</i> 3C6F454F96BF44E...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.120.75.225</p>	<p>Enviado: 16/11/2022 10:28:00 Visualizado: 16/11/2022 10:37:42 Assinado: 16/11/2022 10:43:57</p>
<p>Thiago Storoli Lucas thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 47033571860</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 23/08/2021 17:38:22 ID: 4ee8186d-38b8-46dc-aefd-9b131b8d37e0</p>	<p>DocuSigned by: <i>Thiago Storoli Lucas</i> 28A3A21671814A9...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.47.255.228</p>	<p>Enviado: 16/11/2022 10:28:00 Visualizado: 16/11/2022 11:07:22 Assinado: 16/11/2022 11:08:14</p>
<p>Vinicius Moreira Pádua vinicius.padua@opeacapital.com Procurador Opea Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p><b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 43043808851</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 26/03/2022 00:26:12 ID: d193a0cb-1033-459d-98e7-8ab6f097c58d</p>	<p>DocuSigned by: <i>Vinicius Moreira Pádua</i> 4E2A72AD9E67434...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.92.71.98</p>	<p>Enviado: 16/11/2022 10:28:01 Visualizado: 16/11/2022 11:32:10 Assinado: 16/11/2022 11:32:44</p>

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	16/11/2022 10:28:01
Entrega certificada	Segurança verificada	16/11/2022 11:32:10
Assinatura concluída	Segurança verificada	16/11/2022 11:32:44
Concluído	Segurança verificada	16/11/2022 12:51:35

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>
---

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, LEFOSSE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact LEFOSSE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com)

### **To advise LEFOSSE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from LEFOSSE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with LEFOSSE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify LEFOSSE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by LEFOSSE ADVOGADOS during the course of your relationship with LEFOSSE ADVOGADOS.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Celebram este “Primeiro Aditamento ao *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*” (“**Primeiro Aditamento**”), nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“**Lei 9.514**”):

como emissora das CCI:

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME (conforme abaixo definido) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emitente**” ou “**Securizadora**”); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira sociedade por ações com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Instituição Custodiante**”, em conjunto com a Emitente, “**Partes**” quando referidas coletivamente, e “**Parte**” quando referidas individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (Quatro) Séries, da 26ª (vigésima sexta) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.*”, celebrado em 14 de novembro de 2022, conforme aditado em 1º de dezembro de 2022 e de tempos em tempos, entre a Devedora (conforme abaixo definido), a Emitente e a Instituição Custodiante, na figura de agente fiduciário, conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”) que é parte integrante, complementar e inseparável deste Primeiro Aditamento e da Escritura de Emissão de CCI).

Considerando que:

- (A) a **REDE D’OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme abaixo definido), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.047.087/0001-39 (“**Devedora**”), emitiu, inicialmente, 900.000 (novecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão das Debêntures**”) em 16 de novembro de 2022 (“**Data de Emissão de Debêntures**”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que (i) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as “**Debêntures DI I**”; (ii) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 2ª

(segunda) série são as "**Debêntures DI II**" e quando em conjunto com as **Debêntures DI I** as "**Debêntures DI**"; (iii) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "**Debêntures IPCA I**"; e (iv) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são as "**Debêntures IPCA II**" e quando em conjunto com as Debêntures IPCA I as "**Debêntures IPCA**"(e, quando em conjunto com as Debêntures DI "**Debêntures**");

- (B) em 14 de novembro de 2022, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural*", entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), no qual prevê a emissão, pela Emitente, de até 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, sendo certo que (i) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários DI I, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI DI I**"); (ii) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários DI II, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI DI II**"); (iii) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários IPCA I, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI IPCA I**"); e (iv) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários IPCA II, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI IPCA II**" e, quando em conjunto com a CCI DI I, CCI DI II e CCI IPCA I, "**CCI**");
- (C) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A.*", celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Emitente, na qualidade de securitizadora, 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, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, na figura de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o "**Termo de Securitização**"), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série ("**CRI DI I**"), da 2ª série ("**CRI DI II**"), da 3ª série ("**CRI IPCA I**") e da 4ª série ("**CRI IPCA II**" e, quando em conjunto com os CRI DI I, CRI DI II e os CRI IPCA II, "**CRI**") da 83ª emissão da Emitente;
- (D) nos termos da Cláusula 7.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o valor total da emissão de Debêntures e a quantidade de Debêntures poderia ser reduzida se, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI fosse inferior a 900.000 (novecentos mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI e a possibilidade de distribuição parcial dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por

CRI, na data de emissão dos CRI, proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, observada a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização;

- (E) em 30 de novembro de 2022, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, o qual definiu: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, tendo sido definida a manutenção das 4 (quatro) séries; (ii) o volume final da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o volume final da emissão das Debêntures, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI, e a distribuição parcial dos CRI, sendo certo que foi observado o Montante Mínimo; (iii) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries; e (iv) a taxa final para a remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de remuneração de cada série das Debêntures;
- (F) a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures DI I (“**Créditos Imobiliários DI I**”), dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures DI II (“**Créditos Imobiliários DI II**”), dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures IPCA I (“**Créditos Imobiliários IPCA I**”) e dos direitos créditos decorrentes das Debêntures IPCA II (“**Créditos Imobiliários IPCA II**”) e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários DI II e com os Créditos Imobiliários IPCA I, os “**Créditos Imobiliários**”), com valor de principal de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures;
- (G) tendo em vista que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas que se façam necessárias; e
- (H) nos termos da Cláusula 3.18 da Escritura de Emissão de CCI não se faz necessária deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI, em virtude do presente aditamento ocorrer em função do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

Resolvem as Partes celebrar este Primeiro Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

## 1 ADITAMENTOS

- 1.1 As Partes decidem alterar os considerandos, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

“*Considerando que:*

(A) a **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme abaixo definido), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.047.087/0001-39 ("**Devedora**"), emitiu 400.000 (quatrocentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**") em 16 de novembro de 2022 ("**Data de Emissão de Debêntures**"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que (i) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "**Debêntures DI I**"; (ii) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "**Debêntures DI II**" e quando em conjunto com as **Debêntures DI I** as "**Debêntures DI**"; (iii) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "**Debêntures IPCA I**"; e (iv) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 4ª (quarta) série são as "**Debêntures IPCA II**" e quando em conjunto com as Debêntures IPCA I as "**Debêntures IPCA**"(e, quando em conjunto com as Debêntures DI "**Debêntures**");

(B) a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures DI I ("**Créditos Imobiliários DI I**"), dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures DI II ("**Créditos Imobiliários DI II**"), dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures IPCA I ("**Créditos Imobiliários IPCA I**") e dos direitos créditos decorrentes das Debêntures IPCA II ("**Créditos Imobiliários IPCA II**") e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários DI II e com os Créditos Imobiliários IPCA I, os "**Créditos Imobiliários**", com valor de principal de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures;

(C) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante, sendo certo que (i) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários DI I, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI DI I**"); (ii) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários DI II, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI DI II**"); (iii) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários IPCA I, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI IPCA I**"); e (iv) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários IPCA II, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI IPCA II**") e, quando em conjunto com a CCI DI I, CCI DI II e CCI IPCA I, "**CCI**";

**(D)** a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D’Or São Luiz S.A.”, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Emitente, na qualidade de securitizadora, 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, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, na figura de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o “**Termo de Securitização**”), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série (“**CRI DI I**”), da 2ª série (“**CRI DI II**”), da 3ª série (“**CRI IPCA I**”) e da 4ª série (“**CRI IPCA II**”) e, quando em conjunto com os CRI DI I, CRI DI II e os CRI IPCA II, “**CRI**”) da 83ª emissão da Emitente;

**(E)** para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, foi adquirida pela Emitente mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures. Considerando o disposto neste item, a emissão dos CRI foi precedida da efetiva transferência à Emitente dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emitente serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta (conforme abaixo definido) dos CRI pela CVM; e

**(F)** os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos Resolução CVM 60 e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”).”

- 1.2** As Partes decidem (i) alterar a definição de “**Procedimento de Bookbuilding**”, que passará a vigorar com a redação abaixo, e (ii) excluir a definição de “**Montante Mínimo**”; ambas constantes da Cláusula 1.1 da Escritura de Emissão de CCI.

**“1.1** São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

(...)

**“Procedimento de Bookbuilding”**: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM

400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, o qual definiu (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderia ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding; (ii) o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e volume finais das Debêntures emitidas; (iii) a quantidade de CRI efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries; e (iv) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de remuneração de cada série das Debêntures;”.

- 1.3 As Partes decidem alterar a denominação da Escritura de Emissão de CCI para refletir o número de séries, as quais passará a vigorar com a seguinte redação:

*“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural”.*

- 1.4 As Partes decidem alterar as Cláusulas 3.1, 3.2, 3.3 e 3.18 da Escritura de Emissão de CCI para refletir o valor final da emissão das CCI, as quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

**3.1 Série e Número.** A presente emissão é realizada em 4 (quatro) séries, sendo a CCI DI I de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI DI II de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI IPCA I de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, e a CCI IPCA II de número 004, conforme previsto no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.2 Valor Total da Emissão.** O valor total da emissão das CCI é de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures (“**Valor Total da Emissão das CCI**”), sendo (i) R\$ 86.186.000,00 (oitenta e seis milhões e cento e oitenta e seis mil reais) correspondente à CCI DI I, (ii) R\$ 176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões e trezentos e vinte e três mil reais) correspondente à CCI DI II, (iii) R\$ 82.487.000,00 (oitenta e dois milhões e quatrocentos e oitenta e sete mil reais) correspondente à CCI IPCA I, e (iv) R\$ 55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais) correspondente à CCI IPCA II.

**3.3 Quantidade e Valor Nominal.** A Emitente, neste ato, emite 4 (quatro) CCI integrais, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo (i) 1 (uma) CCI DI I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI I, decorrentes das Debêntures DI I; (ii) 1 (uma) CCI DI II para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários

*DI II, decorrentes das Debêntures DI II; (iii) 1 (uma) CCI IPCA I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA I, decorrentes das Debêntures IPCA I; e (iv) 1 (uma) CCI IPCA II para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA II, decorrentes das Debêntures IPCA II.*

(...)

**3.18 Aditamento.** *Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.”*

- 1.5** As Partes desejam excluir as Cláusulas 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 e 3.10.1, todas da Escritura de Emissão de CCI, em virtude do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.
- 1.6** As Partes decidem ajustar os Anexo I, Anexo II, Anexo III e Anexo IV da Escritura de Emissão de CCI, que passará a vigorar com as redações constantes nos Anexo A, Anexo B, Anexo C e Anexo D do presente Primeiro Aditamento;

## **2 RATIFICAÇÕES**

- 2.1** As alterações feitas na Escritura de Emissão de CCI por meio deste Primeiro Aditamento não implicam novação.
- 2.2** Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

## **3 DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 3.1** As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 3.2** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 3.3** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação,

alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

- 3.4** As Partes reconhecem este Primeiro Aditamento, a Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.
- 3.5** Para os fins deste Primeiro Aditamento, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.
- 3.6** As Partes assinam o presente Primeiro Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 3.7** Este Primeiro Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

#### **4 LEI E FORO**

- 4.1** Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.
- 4.2** Fica eleito o foro da Comarca da Capital da Cidade de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 1º de dezembro de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by:  
Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866  
CPF: 32868649866  
Signing Time: 02/12/2022 | 12:04:34 BRT

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Cargo: Procuradora  
CPF: 328.686.498-66

DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 02/12/2022 | 10:34:26 BRT

Nome: Thiago Storoli Lucas  
Cargo: Procurador  
CPF: 470.335.718-60

Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

DocuSigned by:  
*Ricardo Lucas Dara da Silva*  
Assinado por: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA:39491144839  
CPF: 39491144839  
Data/Hora da Assinatura: 02/12/2022 | 10:05:39 BRT

---

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva  
Cargo: Procurador

DocuSigned by:  
*Edigard Machado Macedo*  
Assinado por: EDIGARD MACHADO MACEDO:34149930821  
CPF: 34149930821  
Hora de assinatura: 02/12/2022 | 09:49:56 BRT

---

Nome: Edigard Machado Macedo  
Cargo: Procurador

Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
*Vinicius Moreira Pádua*  
Signed By: VINICIUS MOREIRA PADUA:43043808851  
CPF: 43043808851  
Signing Time: 02/12/2022 | 09:19:56 BRT

---

**Nome: Vinicius Moreira Pádua**  
RG nº: 503703631  
CPF/ME nº: 430.438.088-51

DocuSigned by:  
*Marcelo Leito da Silveira*  
Signed By: MARCELO LEITAO DA SILVEIRA:02159095770  
CPF: 02159095770  
Signing Time: 02/12/2022 | 09:27:27 BRT

---

**Nome: Marcelo Leito da Silveira**  
RG nº: 50.941.829-6  
CPF/ME nº: 021.590.957-70

**Anexo A****CCI DI I**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de novembro de 2022 ( <b>"Data de Emissão da CCI DI I"</b> ).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	1ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
-------	----	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/ME: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-001

4. TÍTULO
<p>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.”, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Devedora, a Emitente e o Agente Fiduciário, conforme aditada em 1º de dezembro de 2022 (“<b>Escritura de Emissão de Debêntures</b>”), por meio do qual foram emitidas 86.186 (oitenta e seis mil e cento e oitenta e seis) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 26ª (vigésima sexta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, totalizando o valor total de R\$ 86.186.000,00 (oitenta e seis milhões e cento e oitenta e seis mil reais) (“<b>Debêntures DI I</b>”).</p>

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 86.186.000,00 (oitenta e seis milhões e cento e oitenta e seis mil reais).
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:
<b><u>Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação</u></b>

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não

	CEP: 04544-000				
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA CEP: 61602-090	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	42.196 do 1° RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B,	143.661 do 2° RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

	Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070- 000				
--	--	--	--	--	--

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.855 (mil e oitocentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2027 (“ <b>Data de Vencimento das Debêntures DI I</b> ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, equivalente a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <b>Remuneração dos CRI DI I</b> ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal

	Unitário das Debêntures DI I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI I.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI I, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures DI I será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de junho de 2023 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures DI I (cada uma, uma " <b>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I</b> ")
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
------------------------------

Não há.
---------

\* \* \* \* \*

**ANEXO II****CCI DI II**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de novembro de 2022 (“ <b>Data de Emissão da CCI DI II</b> ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral
-------	----	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/ME: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-001

4. TÍTULO
<p>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.”, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Devedora, a Emitente e o Agente Fiduciário, conforme aditada em 1º de dezembro de 2022 (“<b>Escritura de Emissão de Debêntures</b>”), por meio do qual foram emitidas 176.323 (cento e setenta e seis mil e trezentos e vinte e três) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 26ª (vigésima sexta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, totalizando o valor total de R\$176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões e trezentos e vinte e três mil reais (“<b>Debêntures DI II</b>”).</p>

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 176.323.000,00 (cento e setenta e seis milhões e trezentos e vinte e três mil reais).
---

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:
<b><u>Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação</u></b>

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não

	CEP: 04544-000				
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA CEP: 61602-090	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	42.196 do 1° RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B,	143.661 do 2° RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

	Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070- 000				
--	--	--	--	--	--

<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO</b>	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.588 (dois mil e quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029 (" <b>Data de Vencimento das Debêntures DI II</b> ").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios, definidos de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, equivalente a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <b>Remuneração dos CRI DI II</b> "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI II.
PAGAMENTO DOS JUROS:	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI II, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures DI II será paga na Data de Vencimento das Debêntures DI II (" <b>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II</b> ").
ENCARGOS MORATÓRIOS:		2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:		1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

## 8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

\* \* \* \* \*

**Anexo III**  
**CCI IPCA I**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de novembro de 2022 ( <b>"Data de Emissão da CCI IPCA I"</b> ).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	3ª	NÚMERO	3	TIPO DE CCI	Integral
-------	----	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							
COMPLEMENTO	Sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/ME: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-001

4. TÍTULO
<p>“<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.</i>”, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Devedora, a Emitente e o Agente Fiduciário, conforme aditada em 1º de dezembro de 2022 (“<b>Escritura de Emissão de Debêntures</b>”), por meio do qual foram emitidas 82.487(oitenta e duas mil e quatrocentas e oitenta e sete) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária., da 3ª (terceira) série da 26ª (vigésima sexta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, totalizando o valor total de R\$82.487.000,00 (oitenta e dois milhões e quatrocentos e oitenta e sete mil reais) (“<b>Debêntures IPCA I</b>”).</p>

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 82.487.000,00 (oitenta e dois milhões e quatrocentos e oitenta e sete mil reais).
---

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:
<b><u>Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação</u></b>

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4º RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não

	CEP: 04544-000				
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA CEP: 61602-090	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	42.196 do 1° RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B,	143.661 do 2° RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

	Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070- 000				
--	--	--	--	--	--

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.588 (dois mil e quinhentos e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029 (“ <b>Data de Vencimento das Debêntures IPCA I</b> ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 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 <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento (“ <b>Atualização Monetária</b> ”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I, conforme o caso (“ <b>Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I</b> ”), a ser calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.18.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I incidirão juros remuneratórios prefixados definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondente a 6,7947% (seis inteiros e sete mil e novecentos e quarenta e sete décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <b>Remuneração das Debêntures</b> ”).

		<p><b>IPCA I</b>”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA I será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.18.7 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I.</p>
PAGAMENTO JUROS:	DOS	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA I, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA I será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de junho de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, de acordo com as datas constantes do <u>Anexo III</u> à Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma “<b>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I</b>”).</p>
ENCARGOS MORATÓRIOS:		<p>2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
JUROS DE MORA:		<p>1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

\* \* \* \* \*

**Anexo IV**  
**CCI IPCA II**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 16 de novembro de 2022 (“ <b>Data de Emissão da CCI IPCA II</b> ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	4 <sup>a</sup>	NÚMERO	4	TIPO DE CCI	Integral
-------	----------------	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar							

COMPLEMENTO	Sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
-------------	-----------------	--------	-----------	----	----	-----	-----------

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Rede D'Or São Luiz S.A.							
CNPJ/ME: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-001

4. TÍTULO							
<p><i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 4 (quatro) Séries, da 26ª (Vigésima Sexta) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.”</i>, celebrado em 14 de novembro de 2022 entre a Devedora, a Emitente e o Agente Fiduciário, conforme aditada em 1º de dezembro de 2022 (<b>“Escritura de Emissão de Debêntures”</b>), por meio do qual foram emitidas 55.004 (cinquenta e cinco mil e quatro) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) série da 26ª (vigésima sexta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, totalizando o valor total de R\$55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais) (<b>“Debêntures IPCA II”</b>).</p>							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 55.004.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatro mil reais).							
---	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação**

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não

**Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

<b>Empreendimento Reembolso</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrículas e RGI competente</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, Vila Nova	3.171, 16.885, 98.696, 82.928, 46.322, 2.895 e 114.483 do 4º	Não	Sim	Não

	Conceição, São Paulo/SP CEP: 04544-000	RGI de São Paulo/SP			
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Cidade Jardim, São Paulo/SP CEP: 05673-050	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Não	Sim	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos, Salvador/BA CEP: 61602-090	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775 e 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Não	Sim (Habite-se parcial)	Não
Coração do Brasil	SHLS, 716, conjunto G, lote 6, Asa Sul, Brasília/DF CEP: 70390-700	42.196 do 1° RGI de Brasília/DF	Não	Não	Não

Campinas	Av. Andrade Neves, Qd 137, Lt 001-B, Botafogo, Campinas/SP CEP: 13070-000	143.661 do 2º RGI de Campinas/SP	Sim	Não	Não
----------	--	----------------------------------	-----	-----	-----

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.682 (três mil e seiscentos e oitenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2032 de 2032 (" <b>Data de Vencimento das Debêntures IPCA II</b> ").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 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 <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento (" <b>Atualização Monetária</b> "), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II, conforme o caso (" <b>Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II</b> ", a ser calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.18.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II incidirão juros remuneratórios prefixados, definido de acordo com o Procedimento de

		<p><i>Bookbuilding</i>, correspondente a 6,9354% (seis inteiros e nove mil e trezentos e cinquenta e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<b>Remuneração das Debêntures IPCA II</b>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.18.7 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo <b>(a)</b> a primeira em 16 de dezembro de 2030, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, <b>(b)</b> a segunda em 15 de dezembro de 2031, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, e <b>(c)</b> a última, na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II.</p>
PAGAMENTO JUROS:	DOS	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures IPCA II, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA II será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de junho de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, de acordo com as datas constantes do <u>Anexo III</u> à Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma "<b>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II</b>").</p>

ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

\* \* \* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("CVM") na Categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), neste ato representada por seus diretores Sofia Guerra Fernandes Moreira e Thiago Storoli Lucas, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, n.º 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente n.º 16002-7, agência n.º 0910 do Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o do Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Crédito Imobiliário devido pela Rede D'Or São Luiz S.A.*" a ser celebrado 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, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");
- (iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 06.047.087/0001-39, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by:  
Sofia Guerra Fernandes Moreira  
Signed By: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32866649866  
CPF: 32968649866  
Signing Time: 14/11/2022 | 13:30:31 BRT  
ICP-Brasil  
3C8F454F96BF44E7BB28E0911EA01073

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

Cargo: Procuradora

DocuSigned by:  
Thiago Storoli Lucas  
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860  
CPF: 47033571860  
Hora de assinatura: 14/11/2022 | 20:29:00 BRT  
ICP-Brasil  
28A3A21671814A9FBF056B62CE1F4F53

Nome: Thiago Storoli Lucas

Cargo: Procurador

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: B9C6F2E058014E8187C5ABECED2E73B7  
 Assunto: Complete com a DocuSign: Declaração Emissora\_art. 56.docx  
 Envelope fonte:  
 Documentar páginas: 2  
 Certificar páginas: 5  
 Assinatura guiada: Ativado  
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado  
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:  
 Pedro Cruciol  
 R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ  
 82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI  
 Sao Paulo, SP 01451-011  
 Pedro.Cruciol@lefosse.com  
 Endereço IP: 163.116.224.113

**Rastreamento de registros**

Status: Original

14/11/2022 12:36:16

Portador: Pedro Cruciol

Pedro.Cruciol@lefosse.com

Local: DocuSign

**Eventos do signatário**

Sofia Guerra Fernandes Moreira  
 sofia.guerra@opeacapital.com  
 Procuradora

Opea

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
 (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

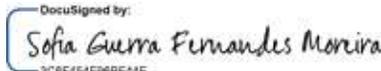
CPF do signatário: 32868649866

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 25/03/2022 22:25:54

ID: 9c56a82e-7dfd-40cd-8fd2-ce8b604fd8b0

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 3C6F454F06BF44E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.120.75.225

**Registro de hora e data**

Enviado: 14/11/2022 12:37:42

Visualizado: 14/11/2022 13:30:09

Assinado: 14/11/2022 13:30:35

Thiago Storoli Lucas

thiago.storoli@opeacapital.com

Procurador

RBSec

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
 (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

CPF do signatário: 47033571860

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 23/08/2021 17:38:22

ID: 4ee8186d-38b8-46dc-aefd-9b131b8d37e0

DocuSigned by:  
  
 25A3A21671814A9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.47.255.228

Enviado: 14/11/2022 12:37:42

Reenviado: 14/11/2022 18:33:47

Visualizado: 14/11/2022 20:28:18

Assinado: 14/11/2022 20:29:04

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
--------------------------------	-------------------	--------------------------------

<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
----------------------------	-------------------	--------------------------------

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	14/11/2022 12:37:42
------------------	------------------------	---------------------

Entrega certificada	Segurança verificada	14/11/2022 20:28:18
---------------------	----------------------	---------------------

Assinatura concluída	Segurança verificada	14/11/2022 20:29:04
----------------------	----------------------	---------------------

Concluído	Segurança verificada	14/11/2022 20:29:04
-----------	----------------------	---------------------

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		
---	--	--

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, LEFOSSE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

#### **How to contact LEFOSSE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com)

#### **To advise LEFOSSE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from LEFOSSE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

#### **To withdraw your consent with LEFOSSE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify LEFOSSE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by LEFOSSE ADVOGADOS during the course of your relationship with LEFOSSE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### Declaração do Coordenador Líder

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, por seus diretores, Bernardo Amaral Botelho e Fabricio Cunha de Almeida (“**Coordenador Líder**” ou “**XP**”), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“**CRI**”, “**Oferta**”, “**Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

**DECLARA**, que:

(i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o agente fiduciário dos CRI, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 83ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D’Or São Luiz S.A.*” (“**Termo de Securitização**”) que regula os CRI e a Emissão, e que serão prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”);

(ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da Rede D’Or São Luiz S.A. (“**Devedora**”), na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas respectivas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas respectivas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”); e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

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

DocuSigned by:  
Bernardo Botelho  
Assinado por BERNARDO AMARAL BOTELHO (683117678)  
CPF: 048252714  
Paper Direct  
Comissão de Arrecadação 1811/2002 23.33.AT BRT

Nome: Bernardo Amaral Botelho  
Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
Fabricio Cunha de Almeida  
Assinado por FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA (888884717)  
CPF: 080884717  
Paper Direct  
Comissão de Arrecadação 1811/2002 23.47.46 BRT

Nome: Fabricio Cunha de Almeida  
Cargo: Diretor

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 302D4A0A7DA6485A8973D8806F689027

Status: Concluído

Assunto: Declaração Art. 56 CRI RDSL

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Guilherme Almeida

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

SP, SP 04538-132

guilherme.almeida@xpi.com.br

Endereço IP: 200.182.103.71

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Guilherme Almeida

Local: DocuSign

14/11/2022 18:03:45

guilherme.almeida@xpi.com.br

**Eventos do signatário**

Bernardo Amaral Botelho

kristian.orberg@xpi.com.br

Procurador

XP Investimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 04301578781

Cargo do Signatário: Diretor

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 067E6CD6DBE24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 8.243.51.39

**Registro de hora e data**

Enviado: 14/11/2022 18:04:54

Visualizado: 14/11/2022 23:53:16

Assinado: 14/11/2022 23:53:50

Fabricio Cunha de Almeida

kristian.orberg@xpi.com.br

Procurador

XP Investimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 05638864717

Cargo do Signatário: Diretor

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

DocuSigned by:  
  
 067E6CD6DBE24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 8.243.51.39

Enviado: 14/11/2022 18:04:54

Visualizado: 14/11/2022 23:47:19

Assinado: 14/11/2022 23:47:50

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	14/11/2022 18:04:54
Entrega certificada	Segurança verificada	14/11/2022 23:47:19
Assinatura concluída	Segurança verificada	14/11/2022 23:47:50
Concluído	Segurança verificada	14/11/2022 23:53:52
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a XPI Suprimentos poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

## **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

### **Como contatar a XPI Suprimentos:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br)

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XPI Suprimentos

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a XPI Suprimentos:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

### **Para solicitar cópias impressas a XPI Suprimentos:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

### **Para revogar o seu consentimento perante a XPI Suprimentos:**

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

#### **Hardware e software necessários\*\*:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

#### **Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XPI Suprimentos conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XPI Suprimentos durante o curso do meu relacionamento com você.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO XII**

**RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO  
DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

05 DEC 2022

## Fitch Atribui Rating 'AAAsf(bra)' à 83ª Emissão de CRIs da Opea; Risco Rede D'Or

Fitch Ratings - São Paulo - 05 Dec 2022: A Fitch Ratings atribuiu os Ratings Nacionais de Longo Prazo 'AAAsf(bra)', com Perspectiva Estável, às seguintes séries da 83ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora (Opea), no montante total de BRL400 milhões:

-- 1ª série, no montante de BRL86,186 milhões: Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)'; Perspectiva Estável;

-- 2ª série, no montante de BRL176,323 milhões: Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)'; Perspectiva Estável;

-- 3ª série, no montante de BRL82,487 milhões: Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)'; Perspectiva Estável;

-- 4ª série, no montante de BRL55,004 milhões: Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)'; Perspectiva Estável.

As ações de rating seguem o recebimento dos documentos finais da operação, em conformidade com os analisados na atribuição de rating à proposta de emissão das respectivas séries, em 14 de novembro de 2022. O rating da transação reflete o risco da Rede D'Or São Luiz S.A. (Rede D'Or, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)', Perspectiva Estável), devedora das debêntures que lastreiam os CRIs.

Os ratings refletem a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal de cada série.

### Rating Actions

ENTITY/DEBT	RATING	RECOVERY	PRIOR
Opea Securitizadora 2022-1,2,3,4 (Rede D'Or)			
• 1	Natl LT	AAAsf(bra) 	AAA(EXP)sf(bra) 
• 2	Natl LT	AAAsf(bra) 	AAA(EXP)sf(bra) 

ENTITY/DEBT	RATING		RECOVERY	PRIOR
• 3	Natl LT	AAAsf(bra) 	New Rating	AAA(EXP)sf(bra) 
• 4	Natl LT	AAAsf(bra) 	New Rating	AAA(EXP)sf(bra) 

## RATINGS KEY OUTLOOK WATCH

POSITIVE



NEGATIVE



EVOLVING



STABLE



## PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

**Qualidade de Crédito da Devedora Condizente Com a Emissão:** A Rede D'Or é a emissora das debêntures que lastreiam os CRIs. Além da obrigação de pagamento de juros e de amortização das debêntures, a companhia é responsável pelo pagamento de todas as despesas da operação. Os ratings da Rede D'Or refletem a natureza defensiva de seus negócios, sua sólida posição competitiva no fragmentado setor hospitalar brasileiro, sua proeminente escala de negócios, o histórico de adequada estrutura de capital e a forte liquidez. Mais informações podem ser obtidas no comunicado "Fitch Afirma Ratings da Rede D'Or Após Anúncio de Aquisição da Sul América", publicado no *website* da agência em 28 de fevereiro de 2022.

**Estrutura Legal Como Repasse:** Os CRIs espelham as debêntures; portanto, não há qualquer tipo de descasamento na operação. Nas hipóteses de vencimento antecipado das debêntures, pagamentos em atraso por conta da devedora ou qualquer outro evento que as impacte, a consequência será idêntica para os CRIs. Desta forma, o risco da operação se baseia na qualidade de crédito da Rede D'Or.

Os fundamentos dos ratings listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

## SENSIBILIDADE DOS RATINGS

Os ratings da 83ª emissão de CRIs da Opea estão atrelados à qualidade de crédito da Rede D'Or, devedora das debêntures que lastreiam a operação.

### Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Os ratings foram atribuídos no patamar mais alto da escala nacional da Fitch; portanto, não podem ser elevados.

### Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Um rebaixamento do rating da Rede D'Or levaria ao rebaixamento dos ratings da emissão em igual proporção.

A Fitch revisou as projeções econômicas globais, devido à guerra na Ucrânia e às sanções econômicas a ela relacionadas (para mais informações, consulte o relatório '*Global Economic Outlook*', publicado no *website* da agência em setembro de 2022). Os riscos de rebaixamento aumentaram, e a Fitch publicou uma avaliação do potencial impacto nos ratings e no desempenho de ativos em um cenário de estagflação adverso plausível, porém pior do que o esperado, nos principais subsetores de Finanças Estruturadas e Covered Bonds (outras informações estão no relatório '*What a Stagflation Scenario Would Mean for Global Structured Finance*', publicado em abril de 2022 no *website* da Fitch). Os impactos do conflito estão incorporados à visão da agência sobre a qualidade de crédito da companhia e podem, indiretamente, afetar os ratings da emissão de CRIs.

## EMISSÃO

A 83ª emissão de CRIs da Opea, em quatro séries, é lastreada por debêntures da Rede D'Or. Os recursos captados por meio da emissão de debêntures serão utilizados para pagamento e reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária.

As séries tiveram remuneração definida em processo de *bookbuilding*, sendo de Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI) acrescido de 0,75% ao ano para a primeira série e de CDI acrescido de 1,0% ao ano para a segunda série. Para a terceira e a quarta séries, a remuneração definida é de Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de 6,7947% ao ano, e de IPCA, acrescido de 6,9354% ao ano, respectivamente. A primeira série tem vencimento esperado em 2027; a segunda e a terceira séries, em 2029; e a quarta série, em 2032.

Os pagamentos serão realizados pela Rede D'Or na conta do patrimônio separado, e o pagamento das debêntures e dos CRIs ocorrerá no mesmo dia. Todos os custos e despesas da operação ficarão a cargo da Rede D'Or.

## RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

Os ratings da 83ª emissão de CRIs da Opea estão vinculados à classificação da Rede D'Or.

### Data do Comitê de Rating Relevante

14 November 2022

### INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da Rede D'Or São Luiz S.A..

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 14 de novembro de 2022.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em [www.fitchratings.com/brasil](http://www.fitchratings.com/brasil)

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte "Definições de Ratings" em [www.fitchratings.com/brasil](http://www.fitchratings.com/brasil).

Informações adicionais estão disponíveis em '[www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)' e em '[www.fitchratings.com/site/brasil](http://www.fitchratings.com/site/brasil)'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito. A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em <https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos>. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador ("sponsor"), subscritor ("underwriter"), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (26 de outubro de 2021);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (29 de julho de 2022);

[https://app.fitchconnect.com/search/research/article/PR\\_10218942](https://app.fitchconnect.com/search/research/article/PR_10218942)

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (12 de fevereiro de 2021).

## Fitch Ratings Analysts

### **Konstantin Triantafylopoulos**

Senior Analyst

Analista primário

+55 11 3957 3668

Fitch Ratings Brasil Ltda. Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

### **Thais Thomasi**

Senior Analyst

Analista secundário

+55 11 3957 3688

### **Konstantin Triantafylopoulos**

Senior Analyst

Analista de Monitoramento

+55 11 3957 3668

Fitch Ratings Brasil Ltda. Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

### **Hebbertt Soares**

Senior Director

Presidente do Comitê

+1 312 606 2375

## Media Contacts

### **Jaqueline Carvalho**

Rio de Janeiro

+55 21 4503 2623

jaqueline.carvalho@thefitchgroup.com

## Applicable Criteria

[Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas \(pub.26 Oct 2021\)](#)

[Metodologia de Ratings em Escala Nacional \(pub.22 Dec 2020\)](#)

[Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria \(pub.12 Feb 2021\) \(including rating assumption sensitivity\)](#)

[Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria \(pub.29 Jul 2022\)](#)

## Additional Disclosures

## Solicitation Status

## Endorsement Status

### DISCLAIMER & DISCLOSURES

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: <https://fitchratings.com/understandingcreditratings>. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes à inadimplência, podem ser acessadas em <https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil>, em definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. A ESMA e a FCA são obrigadas a publicar as taxas de inadimplência históricas em um repositório central, em conformidade com os artigos 11 (2) do Regulamento (EC) n.º 1060/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de setembro de 2009, bem como de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019, respectivamente.

Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste site. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança da informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste site, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no site da Fitch.

Ao atribuir e manter ratings e ao fazer outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e

premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado. As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar o rating dos títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos. Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam a ser utilizadas por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001). A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Commission dos EUA como uma "Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de rating de crédito da NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (veja <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), mas outras subsidiárias de rating de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as "não-NRSROs"). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.

Copyright © 2022 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004. Telefone: 1-

800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados.

## Endorsement policy

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE) ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de [Regulatory Affairs \(Assuntos Regulatórios\)](#) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

---

**ANEXO XIII**

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO  
PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Série	62ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 25.352.973,89
Remuneração	TR + 7,4130% a.a..
Quantidade	1
Data de Vencimento	01/01/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	68ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 69.243.672,00
Remuneração	IPCA + 7,6000% a.a..
Quantidade	200
Data de Vencimento	20/06/2028
Garantias	Fiança, Penhor de Ações
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	69ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 386.436.656,48
Remuneração	IPCA + 5,0769% a.a..
Quantidade	430.192
Data de Vencimento	15/04/2031
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	70ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 66.992.074,00
Remuneração	IPCA + 7,4825% a.a..
Quantidade	200

Data de Vencimento	20/06/2028
Garantias	Penhor de Ações e Cessão Fiduciária de Conta
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	75ª e 76ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 2.190.918.220,92 - 322.180.657,71
Remuneração	TR + 6,38% a.a.. (75ª série); TR + 12% a.a.. (76ª série)
Quantidade	6.572 (75ª série); 178 (76ª série)
Data de Vencimento	10/09/2032 (75ª série); 10/08/2041(76ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	77ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 483.637.000,00
Remuneração	IPCA + 5,8473% a.a..
Quantidade	483.637
Data de Vencimento	13/03/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Solo
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	81ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 44.808.343,72
Remuneração	IPCA + 4,4807% a.a..
Quantidade	133
Data de Vencimento	07/11/2027
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Carta de Fiança e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	83ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 53.101.541,64
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a..
Quantidade	159
Data de Vencimento	30/05/2023
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	86ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 21.555.480,00
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a..
Quantidade	60
Data de Vencimento	25/02/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	87ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 88.073.015,32
Remuneração	IPCA + 4,5915% a.a..
Quantidade	240
Data de Vencimento	20/03/2024
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	92ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 7.590.407,79
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a..
Quantidade	7.590
Data de Vencimento	15/12/2024
Garantias	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Lotes
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	93ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 53.528.475,20
Remuneração	IPCA + 6,1579% a.a.
Quantidade	160
Data de Vencimento	15/10/2023
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	94ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 9.255.798,45
Remuneração	IGP-DI + 5,9196% a.a..
Quantidade	27

Data de Vencimento	15/12/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	97ª, 98ª e 99ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 209.700.000,00 (97ª série); 70.800.000,00 (98ª série); 122.700.000,00 (99ª série)
Remuneração	IPCA + 6,34% a.a. (97ª série); IPCA + 6,71% a.a. (98ª série); IPCA + 7,04% a.a. (99ª série)
Quantidade	699 (97ª série); 236 (98ª série); 409 (99ª série)
Data de Vencimento	07/03/2024 (97ª série); 06/03/2026 (98ª série); 07/03/2029 (99ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	101ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 560.000.000,00
Remuneração	TR + 4,9400% a.a..
Quantidade	560
Data de Vencimento	19/03/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	103ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 5.482.650,72
Remuneração	IPCA + 6,3802% a.a..
Quantidade	16
Data de Vencimento	17/01/2024
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	108ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 210.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,15% a.a..
Quantidade	210.000
Data de Vencimento	17/09/2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária dos Imóveis e Cessão Fiduciária dos Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	110ª e 111ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
-------	--

Valor Total da Emissão	R\$ 1.579.612.096,44 (110ª série); 210.825.398,23 (111ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a.. (110ª série); TR + 12% a.a.. (111ª série)
Quantidade	5.265 (110ª série); 702 (111ª série)
Data de Vencimento	10/07/2028 (110ª série); 10/11/2048 (111ª série)
Garantias	Sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	113ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 4.028.455,68
Remuneração	IPCA + 5,91% a.a..
Quantidade	12
Data de Vencimento	15/09/2024
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	123ª e 124ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 539.023.396,49 (123ª série); R\$ 159.565.972,32 (124ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a.. (123ª série); TR + 12% a.a.. (124ª série)
Quantidade	1.796 (123ª série); 531 (124ª série)
Data de Vencimento	10/09/2025 (123ª série); 10/03/2048 (124ª série)
Garantias	Sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	126ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 6.261.708,20
Remuneração	100% da Taxa DI + 4% a.a..
Quantidade	1
Data de Vencimento	20/07/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	128ª e 130ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização (Somente 130ª série vigente)
Valor Total da Emissão	72.111.000,00 (130ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI - IPCA + 6,5727% a.a.. (130ª série)
Quantidade	102889 - 72.111 (130ª série)
Data de Vencimento	02/10/2024 (130ª série)

Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	129ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 261.715.000,00
Remuneração	100% da DI + 1,30% a.a..
Quantidade	261
Data de Vencimento	25/01/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	131ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 102.255.000,00
Remuneração	100% da DI + 1,3% a.a..
Quantidade	102
Data de Vencimento	25/01/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	133ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 110.500.000,00
Remuneração	IPCA + 6,5489% a.a..
Quantidade	110
Data de Vencimento	17/07/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	134ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 105.000.000,00
Remuneração	DI + 1,3% a.a..
Quantidade	105.000
Data de Vencimento	19/12/2034
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	135ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
-------	--

Valor Total da Emissão	R\$ 275.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI - 0,1% a.a.
Quantidade	275.000
Data de Vencimento	12/07/2023
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	137ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 105.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,3% a.a..
Quantidade	105.000
Data de Vencimento	19/03/2035
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	142ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 150.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,58% a.a..
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	20/08/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em compartilhamento com o CRI da 143ª Série da RB Capital Companhia de Securitização
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	143ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 150.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,45% a.a..
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	20/08/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em compartilhamento com o CRI da 142ª Série da RB Capital Companhia de Securitização
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	152ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 120.000.000,00
Remuneração	Taxa DI + 1,65% a.a..

Quantidade	120.000
Data de Vencimento	15/12/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	153ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 141.431.000,00
Remuneração	IPCA + 5,8217% a.a..
Quantidade	141.431
Data de Vencimento	27/11/2024
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	154ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 14.060.000,00
Remuneração	IGP-M + 5,6333% a.a..
Quantidade	14.060
Data de Vencimento	26/07/2030
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	156ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00
Remuneração	101% da taxa DI
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	05/04/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	157ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 662.837.000,00
Remuneração	99,00% da Taxa DI
Quantidade	662.837
Data de Vencimento	09/03/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	159ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
-------	--

Valor Total da Emissão	R\$ 279.635.000,00
Remuneração	96% da taxa DI
Quantidade	279.635
Data de Vencimento	18/09/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	160ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 1% a.a..
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	19/06/2029
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	161ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 166.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a..
Quantidade	166.000
Data de Vencimento	20/08/2025
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	162ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 110.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a..
Quantidade	110.000
Data de Vencimento	20/08/2025
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	163ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 60.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,5489% a.a..
Quantidade	60.000
Data de Vencimento	17/07/2023

Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	166ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 26.591.385,43
Remuneração	112% da Taxa DI
Quantidade	26.000
Data de Vencimento	15/07/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	169ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 370.000.000,00
Remuneração	99,00% da Taxa DI
Quantidade	370.000
Data de Vencimento	21/11/2032
Garantias	Hipoteca em 2º Grau e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	170ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 32.330.000,00
Remuneração	IGP-M + 5,3033% a.a..
Quantidade	32.330
Data de Vencimento	15/12/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	182ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 22.504.000,00
Remuneração	IGP-M + 7,5846%
Quantidade	22.504
Data de Vencimento	16.07.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e alienação fiduciária de ações
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	184ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
-------	--

Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,0563% a.a..
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	15/07/2025
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	185ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 15.715.000,00
Remuneração	IGP-M/FGV +5,9571% a.a..
Quantidade	15.715
Data de Vencimento	15/06/2028
Garantias	alienação fiduciária de imóveis; fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	188ª e 189ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 600.000.000,00
Remuneração	96,50% da Taxa DI (188ª Série); IPCA + 4.6572% a.a.. (189ª Série)
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	15/12/2023 (188ª Série); 15/12/2025 (189ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	200ª e 201ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 96.000.000,00
Remuneração	110% da Taxa DI (200ª Série); 12% a.a.. (201ª Série)
Quantidade	até 960
Data de Vencimento	10/04/2048
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	208ª e 209ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00
Remuneração	95,75% da Taxa DI (208ª Série); IPCA + 3,9317% (209ª Série)
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	15/02/2023 (208ª Série); 15/02/2026 (209ª Série)
Garantias	N/A

Enquadramento	Adimplência Financeira
---------------	------------------------

Série	215ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25%
Quantidade	35.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	219ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 114.521.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 3%
Quantidade	114.521
Data de Vencimento	24/10/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	220ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25%
Quantidade	35.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	221ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 538.328.000,00
Remuneração	IPCA + 3,4465% a.a..
Quantidade	538.328
Data de Vencimento	15/08/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	223ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	60.000.000
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,85% a.a..
Quantidade	60.000

Data de Vencimento	02/10/2031
Garantias	Alienação fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	229ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 30.600.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,20% a.a..
Quantidade	30.600
Data de Vencimento	12/12/2031
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	230ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 11.500.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 5,50% a.a.. acrescido de Prêmio Mensal, a partir de 30/09/2020 (inclusive)
Quantidade	11.500
Data de Vencimento	29/08/2023
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	233ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 527.772.000,00
Remuneração	IPCA + 3,8% a.a..
Quantidade	527.772
Data de Vencimento	18/12/2029
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	234ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	125.000.000,00
Remuneração	102,4% da Taxa DI
Quantidade	125.000
Data de Vencimento	22/10/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	237ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	57.092.000,00
Remuneração	IGP-M + 4,0000% a.a..
Quantidade	57.092
Data de Vencimento	07/11/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	242ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	40.480.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25 a.a..
Quantidade	40.480
Data de Vencimento	25/12/2031
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	245ª e 269ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	68.750.000,00 (245ª série); 31.250.000,00 (269ª série)
Remuneração	IPCA + 5,4500% a.a.. (245ª série); IPCA + 7,2100% a.a.. (269ª série)
Quantidade	68.750 (245ª série); 31.250 (269ª série)
Data de Vencimento	25/09/2035 (245ª série); 25/09/2035 (269ª série)
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	251ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	32.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,75%
Quantidade	32.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	254ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 39.435.000,00
Remuneração	IPCA + 7,000% a.a..
Quantidade	39.435
Data de Vencimento	24/01/2032

Garantias	N/A
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	256ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 16.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 6,00 a.a..
Quantidade	16.000
Data de Vencimento	22/01/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	262ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 80.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,5000 a.a..
Quantidade	80.000
Data de Vencimento	27/09/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	276ª, 277ª e 278ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 21.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6% a.a.. (276ª Série); IPCA + 13% a.a.. (277ª e 278ª Séries);
Quantidade	16.800 (276ª série); 2.100.000,00 (277ª série); 2.100.000,00 (278ª série)
Data de Vencimento	05/04/2031 (276ª Série); 05/01/2037 (277ª Série); 05/10/2048 (278ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	282ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 13.832.000,00
Remuneração	IPCA + 5,0000 a.a..
Quantidade	13.832
Data de Vencimento	14/04/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	283ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,9100 a.a..

Quantidade	50.000
Data de Vencimento	25/04/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	285ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,9100 a.a..
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	25/04/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	300ª, 301ª e 302ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 40.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a.. (300ª Série); IPCA + 13,00% a.a.. (301ª Série); IPCA + 13,00% a.a.. (302ª Série)
Quantidade	32.000 (300ª Série); 4.000 (301ª Série); 4.000 (302ª Série)
Data de Vencimento	13/12/2031 (300ª Série); 13/02/2033 (301ª Série); 13/03/2034 (302ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	313ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 44.871.000,00
Remuneração	IPCA + 5,7000%
Quantidade	44.871
Data de Vencimento	14/05/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	324ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 1.500.000.000,00
Remuneração	IPCA + 4,9347% a.a..
Quantidade	1.500.000
Data de Vencimento	15/05/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	325ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 400.000.000,00
Remuneração	IPCA + 4,4657% a.a..
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15/02/2033
Garantias	Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	346ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 34.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a.
Quantidade	34.000
Data de Vencimento	24/04/2028
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	53ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 51.606.245,81
Remuneração	(i) IPCA + 8,50% a.a., desde a Data de Emissão até 13/12/2017 (inclusive), e (ii) IPCA + 5,50% a.a..
Quantidade	172
Data de Vencimento	19/03/2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	58ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 83.876.047,83
Remuneração	IGP-M + 7,90% a.a..
Quantidade	83
Data de Vencimento	22/02/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	79ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 30.979.843,75
Remuneração	IPCA + 6,5124% a.a..
Quantidade	85
Data de Vencimento	05/11/2022

Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	85ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 208.200.000,00
Remuneração	IPCA + 5,17% a.a..
Quantidade	694
Data de Vencimento	19/12/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	86ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 106.200.000,00
Remuneração	IPCA + 5,39% a.a..
Quantidade	354
Data de Vencimento	17/12/2026
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	87ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 90.600.000,00
Remuneração	IPCA + 5,37% a.a..
Quantidade	302
Data de Vencimento	19/12/2028
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	93ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 4.064.838,00
Remuneração	120% da Taxa DI
Quantidade	12
Data de Vencimento	05/02/2025
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	94ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 20.549.176,20

Remuneração	IPCA + 4,2274% a.a..
Quantidade	20.580
Data de Vencimento	12/06/2023
Garantias	Carta de Fiança e Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	362ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 20.000.000,00
Remuneração	Prefixado em 7,00% a.a..
Quantidade	20.000
Data de Vencimento	10/06/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	363ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 20.000.000,00
Remuneração	Prefixado em 7,00% a.a..
Quantidade	20.000
Data de Vencimento	10/06/2024
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	390ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 145.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,3664%
Quantidade	145.000
Data de Vencimento	15/09/2026
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	391ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 180.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,3664% a.a..
Quantidade	180.000
Data de Vencimento	15/09/2026
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	396ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 400.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,5758% a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15/12/2031
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	397ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 600.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,1017% a.a.
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	15/12/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	Série Única da 2ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 305.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,6666%
Quantidade	305.000
Data de Vencimento	17/05/2032
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	508ª e 509ª Séries da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 1.140.501.000,00
Remuneração	IPCA + 5,83% (1ª Série); IPCA + 6,01% (2ª Série)
Quantidade	798.634 (1ª Série); 341.867 (2ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2029 (1ª Série); 15/06/2032 (2ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 480.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,40% a.a.. (1ª Série); IPCA + 5,9068% (2ª Série); IPCA + 6,1280% (3ª Série)
Quantidade	121.300 (1ª Série); 259.200 (2ª Série); 99.500 (3ª Série)

Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série); 15/06/2029 (3ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	Série Única da 15ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,90% a.a.
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	15/07/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª, 2ª e 3ª Séries da 50ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 500.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,3828% (1ª Série); IPCA + 6,5445% (2ª Série); IPCA + 6,7692% (3ª Série)
Quantidade	30.000 (1ª Série); 70.000 (2ª Série); 400.000 (3ª Série)
Data de Vencimento	16/07/2029 (1ª Série); 15/07/2032 (2ª Série); 15/07/2037 (3ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XIV**

---

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Nossa Proposta de Valor Única

REDE D'OR

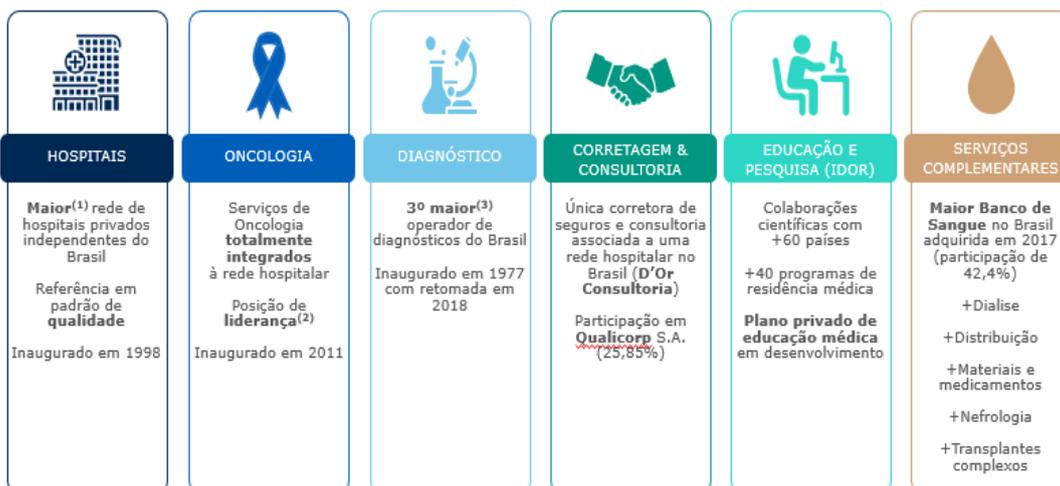


Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A.

CONFIDENCIAL 6

## Maior Ecossistema de Saúde Privada do Brasil

REDE D'OR



Fonte: Rede D'Or São Luiz, ANAHP, CNEAS e dados públicos de companhias abertas.

Nota: (1) Número de leitos em Maio/22; (2) Em termos de EBITDA 2020FY, incluindo infusões e cirurgias oncológicas; (3) Considerando o EBITDA ajustado 2020FY para todos as companhias listadas.

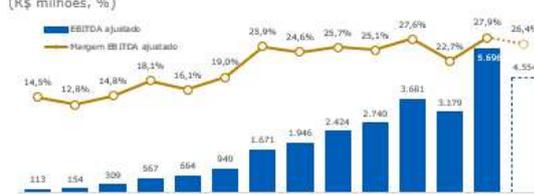
CONFIDENCIAL 7

## Sólido Histórico Apesar dos Desafios Macro

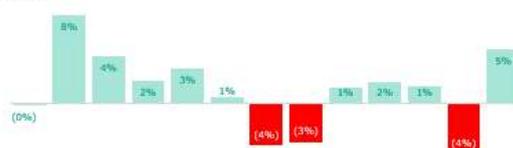
REDE D'OR



### Evolução do EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup>



### Varição anual do PIB do Brasil (A/A %)



Nota: Valores de Rede D'Or referentes a set/22.

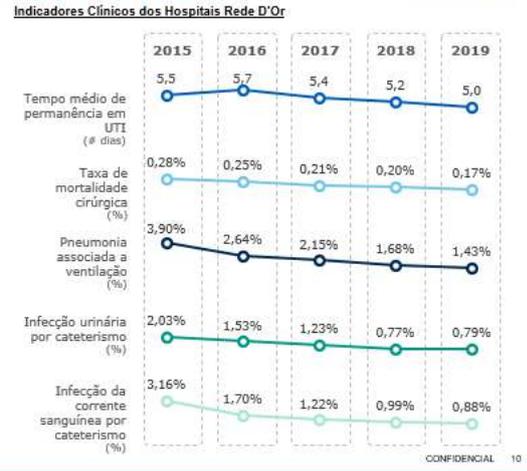
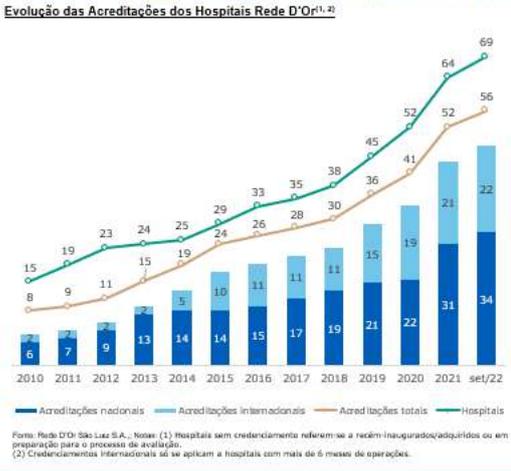
(1) Ajustado por investimentos com expansões (greenfield e brownfield) e banco de terrenos; hospitais recém inaugurados; despesas com plano de opções; custos de combinação de negócios; leis de incentivo e outros itens não recorrentes.

CONFIDENCIAL 8

# Linha do Tempo



# Buscando Excelência com Indicadores Clínicos Superiores



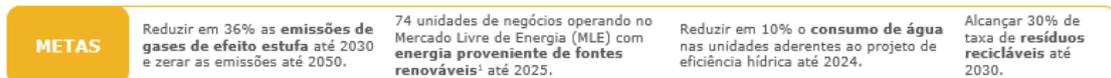
# Qualidade Percebida Superior



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. e Google Reviews. | Notas: (1) NPS em Dezembro/2021. (2) Acessado em Abril/2022.

## Progresso Contínuo nas Iniciativas ASG

REDE D'OR



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. | Notas: (1) Considerando ano base 2020 e unidades hospitalares.

CONFIDENCIAL 12

## Indústria da Saúde em Evolução, Sustentada Por Fundamentos Demográficos Estruturais

REDE D'OR



Nota: (1) ANS, Dezembro 2021; (2) IBGE: "Conta satélite de saúde", 2019. Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A., Nações Unidas "World Population Prospects", 2019.

CONFIDENCIAL 14

## Mercado Subpenetrado em Termos de Leitos, com Predominância de Pequenos Operadores

REDE D'OR



Ponto de inflexão: O total de beneficiários do Brasil atingiu 49M em 2021, apesar da pandemia e crise econômica.

Nota: (1) Considera beneficiários crescendo de 47M para 57M em 2030; e taxa de ocupação e tempo médio de permanência constantes; (2) A partir de janeiro de 2022; considera o total de leitos divididos pelo número de hospitais cadastrados na ANS. Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A., CNES, CIA factbook e FBH

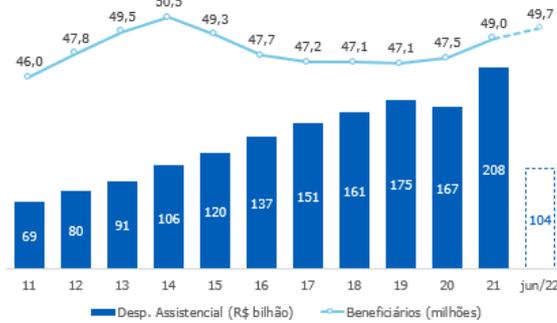
CONFIDENCIAL 15

## Visão Geral do Mercado Privado de Saúde

REDE D'OR

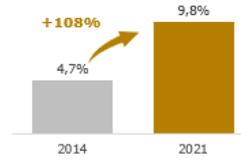
### Evolução dos Beneficiários de Planos de Saúde e Despesa Assistencial<sup>(1)</sup> no Setor Privado

(Milhões de pessoas, despesa assistencial em R\$ bilhões)



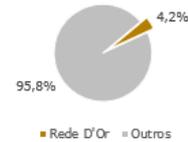
### Evolução da Participação de Mercado Rede D'Or<sup>(1)</sup>

(considera receita líquida da Companhia sobre despesas assistenciais)



### Composição da Capacidade de Leitos Privados

(considera número total de leitos privados<sup>(2)</sup>)



(1) Despesas médicas totais, excluindo empresas exclusivamente odontológicas. Fonte ANS.  
 (2) Considerando o total de 264 mil leitos privados em janeiro de 2022, segundo a Federação Brasileira de Hospitais e Confederação Nacional de Saúde.

CONFIDENCIAL 16

## Amplo Mercado Endereçável e Grande Oportunidade de Aumentar a Participação

REDE D'OR



Fonte: IBGE, ANAHP e ANS.  
 Nota: (1) Despesa assistencial em 2021; (2) Despesa assistencial estimada de instituições não auditadas pela ANS.  
 (3) Considera operadores verticalizadas e planos de saúde com preço inferior a R\$ 200, excluindo as Unimed.

CONFIDENCIAL 17

## Indisputável Estratégia de M&A

REDE D'OR

Máquina de M&A bem lubrificada: excelente histórico de aquisição de empresas e expansão do ecossistema



**Consolidador Natural**  
 (# de transações acumuladas desde 2007 até o fim de 2021)

52 hospitais

35 Clínicas oncológicas

21 SADT

35 Outros

Fonte: Rede D'Or, São Luiz S.A. e ANAHP

CONFIDENCIAL 18

## Expertise em Integração e Alavancagem Operacional

REDE D'OR

### Principais áreas de criação de valor e sinergias

- Suprimentos
- Integração de áreas corporativas
- Crescimento de fluxo & complexidade
- Investimento e Tecnologia
- Melhor resultado clínico
- Acreditação

### Evolução do lucro bruto por safra de aquisição até 2021:

● Lucro bruto = Receitas menos Custo dos Serviços



Fonte: Rede D'Or São Luz, S.A.

CONFIDENCIAL 19

## Cronograma de projetos Greenfield e Brownfield

REDE D'OR

2021-2025

+50 projetos divulgados em documentos públicos

6.818 leitos ~60% brownfield

R\$10bi em investimentos apoiado por balanço sólido, posição de caixa e forte geração de fluxo de caixa

1,2mil leitos

Extenso banco de projetos impulsionando considerável expansão de leitos



Não considera futuros M&As

Sólida expertise na entrega de projetos com retornos significativos sobre capital implantado

23,4% ROIC agregado (1) dos projetos entregues

41,6% Copa D'Or Hospital (RJ)

32,6% Sino Brasileiro Hospital (SP)

24,1% Norte D'Or Hospital (RJ)

20,8% São Caetano Hospital (SP)

+0,9mil leitos projetos diversos



\* Fonte: Rede D'Or São Luz, S.A. Notas: (1) ROIC calculado como (EBITDA - Depreciação) / (Taxa de 1 imposto) / CAPEX depreciado + KGIO + Agio para Dez-2019. Projetos incluem: Copa Star, São Luz São Caetano, Norte D'Or, Ceasa D'Or, Vuelto, São Luz Osasco, Copa D'Or e segmento de oncologia em SP.

CONFIDENCIAL 20

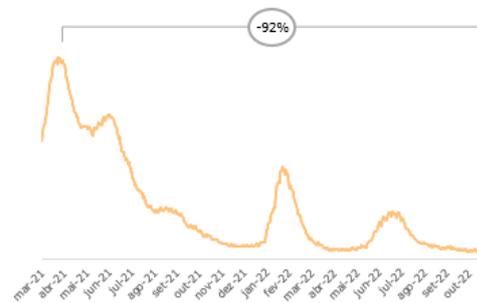
## Indicadores Operacionais e Evolução COVID-19

REDE D'OR

### Volume pacientes-dia e taxa média de ocupação (diárias de internação em mil; %)



### Evolução de pacientes-dia Covid-19 nas unidades da Rede D'Or (Volumes diários entre março de 2021 e outubro de 2022)



> Volume de pacientes-dia aumentou 12,2% a/a no 3T22, com taxa média de ocupação de 79,5% seguindo a tendência sazonal histórica frente ao 2T22. O número de pacientes Covid-19 segue apresentado queda anual; desconsiderando-se esse efeito, o volume de pacientes-dia ex-Covid aumenta 22,3% a/a no 3T22.

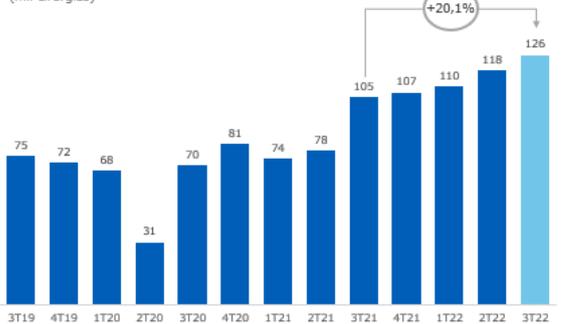
Fonte: Rede D'Or São Luz, S.A. Apresentação de Resultados 3T22, disponível para acesso em

CONFIDENCIAL 22

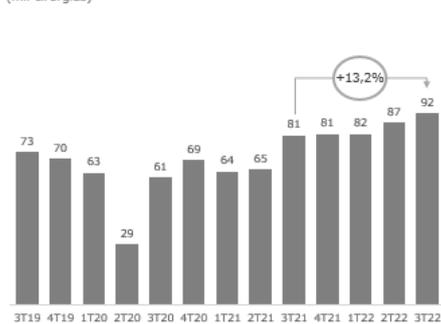
## Operacional – Volume de Pacientes e Taxa de Ocupação

REDE D'OR

**Evolução do número total de cirurgias (totais)**  
(mil cirurgias)



**Evolução do número total de cirurgias (mesma base de ativos)**  
(mil cirurgias)



- No 3T22, 126 mil cirurgias foram realizadas nas unidades da Rede D'Or, apresentando crescimento de 20,1% quando comparado ao mesmo período do ano passado. Considerando-se a mesma base de ativos, o crescimento foi de 13,2% no mesmo período.

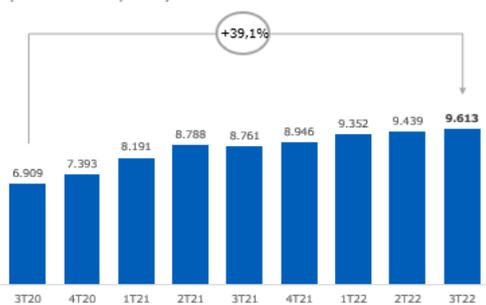
Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A. Apresentação de Resultados 3T22, disponível para acesso em <https://rel.mio.com.br/relmanagem/24/5/relcda0f-402b-4439-bd90-3784000111e20725ca5-ccab-6199-675b-80c6a9d4a6a07?sig=1>

CONFIDENCIAL 23

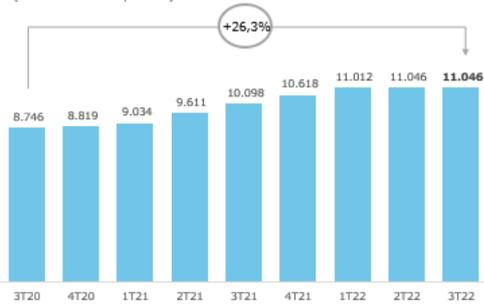
## Evolução dos Leitos Operacionais

REDE D'OR

**Número de leitos operacionais**  
(leitos ao final do período)



**Número de leitos totais**  
(leitos ao final do período)



- A Rede D'Or superou a marca de 11 mil leitos totais, sendo 9.439 leitos em operação. A consistente estratégia de M&A resultou em 17 aquisições desde a abertura de capital, todas formalmente concluídas antes do 2T22.
- Em maio, a lista de projetos orgânicos (brownfields e greenfields) foi atualizada e a Companhia reforçou o compromisso de entregar 6.818 leitos distribuídos em mais de 50 projetos.

Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A. Apresentação de Resultados 3T22, disponível para acesso em <https://rel.mio.com.br/relmanagem/24/5/relcda0f-402b-4439-bd90-3784000111e20725ca5-ccab-6199-675b-80c6a9d4a6a07?sig=1>

CONFIDENCIAL 24

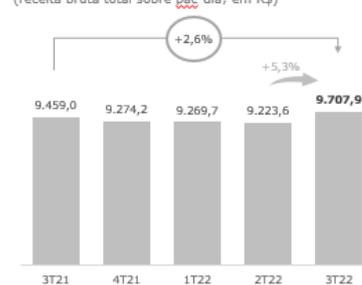
## Receita Bruta e Ticket Médio - Consolidado

REDE D'OR

**Receita bruta total**  
(R\$ milhões)



**Ticket médio consolidado**  
(receita bruta total sobre pac-dia; em R\$)



- Receita bruta renova recorde trimestral (+15,2% vs. 3T21), impulsionada pelo aumento de ticket médio e sólido crescimento operacional: +852 leitos operacionais, +12,2% a/a no volume de pac-dia, e +9,7% a/a em infusões oncológicas.
- O ticket médio cresceu 5,3% vs. 2T22 e 2,6% a/a, impactado principalmente pelos reajustes dos contratos com pagadores e pela expansão de Oncologia.

Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A. Apresentação de Resultados 3T22, disponível para acesso em <https://rel.mio.com.br/relmanagem/24/5/relcda0f-402b-4439-bd90-3784000111e20725ca5-ccab-6199-675b-80c6a9d4a6a07?sig=1>

CONFIDENCIAL 25

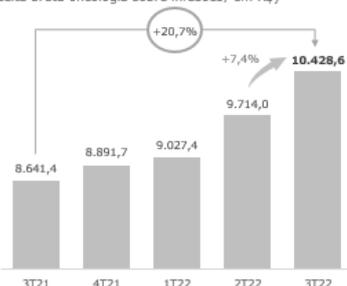
## Receita Bruta e Ticket Médio - Oncologia

REDE D'OR

**Receita bruta: Oncologia (infusões e terapias)**  
(R\$ milhões)



**Ticket médio: Oncologia**  
(receita bruta oncologia sobre infusões; em R\$)



- ▶ No trimestre, a receita bruta de oncologia seguiu apresentando elevadas taxas de crescimento orgânico. No 3T22, a receita cresceu 32,4% quando comparada ao mesmo período do ano anterior, impulsionada pela expansão do volume de infusões (+9,7%) e do ticket médio (+20,7%).

Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. Apresentação de Resultados 3T22, disponível para acesso em <https://rel.mps.com.br/financeiras/24/5/sectores/432b-443b-4d40-3794000111e20725c65a0b-8198-87db-80c4b0f4ba07?origem=1>

CONFIDENCIAL 26

## Custos e Despesas

REDE D'OR

**Custos dos serviços prestados**  
(R\$ milhões)



**Despesas gerais e administrativas**  
(R\$ milhões)



- ▶ No 3T22, os custos registraram alta de 12,3% vs. 3T21, refletindo, principalmente, o crescimento do negócio e a integração de M&As concluídos nos últimos 12 meses, cujo impacto foi concentrado nas linhas de pessoal e serviços de terceiros.
- ▶ As despesas gerais e administrativas aumentaram 10,9% a/a, com retomada de viagens corporativas pós-pandemia e integração de aquisições concluídas. No acumulado do ano, as despesas G&A apresentaram ligeira queda (-0,8% a/a).

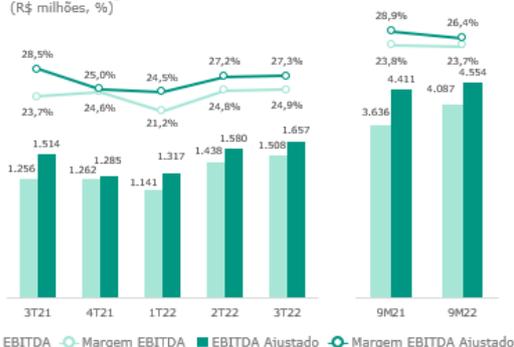
Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. Apresentação de Resultados 3T22, disponível para acesso em <https://rel.mps.com.br/financeiras/24/5/sectores/432b-443b-4d40-3794000111e20725c65a0b-8198-87db-80c4b0f4ba07?origem=1>

CONFIDENCIAL 27

## Evolução do EBITDA

REDE D'OR

**EBITDA e margem**  
(R\$ milhões, %)



**Lucro Líquido**  
(R\$ milhões)



■ EBITDA — Margem EBITDA ■ EBITDA Ajustado — Margem EBITDA Ajustado

- ▶ O EBITDA reportado apresenta aumento de 20,0% no trimestre vs. 3T21 devido aos reajustes dos contratos com pagadores. No acumulado do ano, o crescimento foi de 12,4% vs. 9M21.
- ▶ O lucro líquido no 3T22 foi de R\$396,3 milhões, +10,6% vs. 2T22 e +4,8% a/a. No acumulado do ano, o lucro caiu 22,1% a/a devido ao impacto do aumento das taxas de juros no resultado financeiro.

Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. Apresentação de Resultados 3T22, disponível para acesso em <https://rel.mps.com.br/financeiras/24/5/sectores/432b-443b-4d40-3794000111e20725c65a0b-8198-87db-80c4b0f4ba07?origem=1>

CONFIDENCIAL 28





# REDE D'OR SÃO LUIZ

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO  
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 83ª EMISSÃO DA

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

**REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

