



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2 - PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora	1
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	4
2.4. Identificação do público-alvo	5
2.5. Valor total da Oferta.....	5
2.6. Resumo das Principais Características dos CRI.....	5
3 - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	19
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	20
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	20
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:	20
4 - FATORES DE RISCO	22
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:	22
4.2. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora.....	34
4.3. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos	72
5 - CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA.....	75
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.....	75
6 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	77
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)	77
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário	77
7 - RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	78
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI.....	78
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	78
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	78



8 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	80
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	80
8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores	80
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	80
8.4. Regime de distribuição	80
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	82
8.6. Formador de mercado	86
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	86
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	86
9 - INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	87
10 - INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	88
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários	88
10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora	94
10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários	95
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	95
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários	95
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento.....	95
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito.....	96
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	97
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos Eventos de Vencimento Antecipado	97
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:.....	103
10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários	108
11 - INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	109
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.....	109
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	109



12 - INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA OU COBRIGADOS	110
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	110
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao Regime Fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	110
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social	111
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado	111
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	120
13 - RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	121
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.	121
14 - CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	132
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	132
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados	136
15 - DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	138
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....	138
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	138
15.3. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	139
15.4. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	139
15.5. Termo de securitização de créditos.....	139
15.6. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	139



16 - IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	140
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora	140
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	140
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	141
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	141
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.....	142
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	142
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	142
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM.....	142
16.10 Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto.....	143
17 - OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	144
17.1 Documentos Incorporados a Este Prospecto por Referência	144
ANEXOS.....	159
ANEXO I – CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA.....	161
ANEXO II – CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA	179
ANEXO III – CÓPIA DA ATA DA RCA EMISSORA	229
ANEXO IV – CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA.....	241
ANEXO V – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.....	251
ANEXO VI – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	345
ANEXO VII – TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	393
ANEXO VIII – RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	549



2 - PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública, No Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª Emissão da Opea Securitizadora S.A*” (“**Prospecto Preliminar**” ou “**Prospecto**”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D’Or São Luiz S.A.*”, celebrado em 18 de julho de 2023 entre a Emissora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), anexo a este Prospecto na forma do Anexo VII (“**Termo de Securitização**”).

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na oferta pública de distribuição, de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) de emissão da Emissora, em até 3 (três) Séries, da Emissora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela **REDE D’OR SÃO LUIZ S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 2482-1, na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo nº 1.312, Tatuapé, CEP 03.313-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.047.087/0001-39, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.3.00318099 (“**Devedora**”), para distribuição pública, registrada sob o rito automático, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea (b) e 27, inciso II da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” (“**Código ANBIMA**”), destinada aos Investidores, observado que a quantidade total dos CRI inicialmente ofertada, qual seja, 2.000.000 (dois milhões) de CRI, no valor de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), poderá ser **(a)** aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 500.000 (quinhentos mil) CRI, equivalente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), totalizando até R\$ 2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais), ou **(b)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo e observado o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido).

A presente Emissão corresponde a 176ª emissão de CRI da Emissora e será realizada em até 3 (três) séries, não havendo subordinação entre as séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados “**CRI DI**”, os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados “**CRI IPCA I**” e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) 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, 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.

2.2. Apresentação da Securitizadora

Este item é apenas um resumo das informações da emissora. as informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência e em suas demonstrações financeiras, que integram os documentos e informações incorporados por referência ao presente Prospecto, as quais recomenda-se a leitura. asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

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

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

A Opea Securitizadora S/A (“**Sociedade**”) realizou 21 emissões de certificados de recebíveis imobiliários e 5 emissões de certificado de recebíveis do agronegócio em 2023, e auferiu um resultado bruto de R\$ 3.215 mil até 31 de março de 2023.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data-base 31 de março de 2023)	O capital social está dividido em 8.401.200 ações (7.927.248 em 31 de dezembro de 2022), ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$22.999 (R\$22.999 em 31 de dezembro de 2022), totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data-base 31 de março de 2023)	O Patrimônio Líquido é R\$77.524.000,00 (setenta e sete milhões, quinhentos e vinte e quatro mil reais), em 31 de março de 2023.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social (Data-base 31 de março de 2023)	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (Data-base 31 de maio de 2023):	711
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (Data-base 31 de maio de 2023):	R\$66.770.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (Data-base 31 de maio de 2023):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (Data-base 31 de maio de 2023):	0%

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.

Principais concorrentes – A Securitizadora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: True Securitizadora S.A., Virgo Companhia de Securitização, Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora – Adicionalmente, as informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações trimestrais referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023 são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB.



Patrimônio Líquido da Securitizadora - Em 31 de março de 2023, o patrimônio líquido da Securitizadora era de R\$77.524.000,00 (setenta e sete milhões, quinhentos e vinte e quatro mil reais).

Negócios com Partes Relacionadas - Não há transações com partes relacionadas.

Pendências Judiciais e Trabalhistas - A Securitizadora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Securitizadora.

Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Securitizadora – 100% (cem por cento) das ofertas de recebíveis do agronegócio e imobiliários da Securitizadora realizadas contaram com a constituição do patrimônio separado.

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Securitizadora - A Securitizadora possui, em circulação: (i) 711 (setecentos e onze) emissões de ofertas emitidas de valores mobiliários em circulação, que resultam no montante de R\$66.770.000.000,00 (sessenta e seis bilhões setecentos e setenta milhões de reais).

Relacionamento com fornecedores e clientes - A Securitizadora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis dos agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Securitizadora - A Securitizadora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, visto que não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos - A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. A Emissora atua substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados.

Contratos Relevantes Celebrados pela Securitizadora - 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 RB SEC, 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. Atualmente, a companhia é denominada Opea Securitizadora S.A. (desde 07 de outubro de 2021).

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 Securitizadora.

Patentes, marcas e licenças - A Securitizadora não possui e não tem previsão de adquirir investimentos desta natureza.

Número de funcionários e política de recursos humanos - Item de preenchimento facultativo para a categoria da Securitizadora, conforme Formulário de Referência da Securitizadora, na seção 14.1.

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Securitizadora nos 3 (três) últimos exercícios sociais e do período de três meses findo em 31 de março de 2023 - **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA**, sociedade estabelecida na cidade de São Paulo, na Rua Verbo Divino, 1400, conjuntos 101, 201, 301 e 401, inscrita no CNPJ/MF nº 57.755.217/0001-29 (2020 e 2021); e **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65 (2022 e 2023).



Cinco principais fatores de risco da Securitizadora - Os Fatores de Risco relativos à Securitizadora estão descritos no item (f), “Riscos Relacionados à Securitizadora” da seção “Fatores de Risco” constante da página 32 deste Prospecto Preliminar. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão listados abaixo, e suas redações estão previstas no Formulário de Referência da Emissora: 1. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora; 2. Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis; 3. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora; 4. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI; e 5. Risco da não realização da carteira de ativos.

Administração da Securitizadora - A administração da Emissora compete ao conselho de administração e à diretoria. A representação da Emissora caberá à diretoria, sendo o conselho de administração um órgão deliberativo.

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

Para fins desta Seção, a Emissora destaca as seguintes informações acerca dos CRI:

(a) Assembleia de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial dos Titulares dos CRI (“**Assembleia Especial**”), 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 os casos, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Compete privativamente à Assembleia Especial, 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 as matérias previstas na Cláusula 17.2 do Termo de Securitização.

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

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.

As deliberações em Assembleias Especiais 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 matérias previstas no artigo 17.19 do Termo de Securitização, que observarão os quóruns ali indicados, conforme permitido nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais, 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 dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

(b) Despesas da Emissão

Despesas da Devedora: As despesas indicadas na Cláusula 18 do Termo de Securitização (“**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.



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 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 salgadas na forma aqui estabelecida 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).

(c) 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.

(d) 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, precisão, atualidade 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. A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente para os Investidores (“**Público Alvo**”).

2.5. Valor total da Oferta

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor inicial (a) poderá ser aumentado em até 500.000 (quinhentos mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), totalizando o montante de até R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos 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\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais).

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características, sendo certo que foram identificadas as características de cada série conforme solicitado pela Resolução CVM 160, considerando que a presente Oferta é em série única.



Valor Nominal Unitário	Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI (conforme abaixo definida).
Quantidade de CRI	<p>Serão emitidos, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) CRI, observado que a quantidade inicial (a) poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 500.000 (quinhentos mil) CRI, totalizando até 2.500.000 (dois milhões e quinhentos 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 1.500.000 (um milhão e quinhentos 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 <i>Bookbuilding</i>.</p> <p>Será admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Emissão, artigo 73 da Resolução CVM 160, observada a possibilidade de exercício da Garantia Firme (conforme abaixo definido) no montante de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) ("Distribuição Parcial").</p>
Opção de Lote Adicional	<p>A Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, poderá optar por aumentar total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentos mil) CRI, equivalente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160, ("Opção de Lote Adicional").</p> <p>A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação. Será aplicado aos CRI emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.</p>
Código ISIN	Código ISIN dos CRI DI: Nº BRRBRACRIIN6 Código ISIN dos CRI IPCA I: Nº BRRBRACRIIO4 Código ISIN dos CRI IPCA II: Nº BRRBRACRIIP1
Classificação de Risco	<p>A Devedora contratou a FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência classificadora de risco especializada, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alameda Santos, nº 700, 7º andar, Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.813.375/0002-14 ("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 preliminar, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar "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, 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.</p> <p>A Emissora deverá dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opecapital.com/ofertas-publicas-em-andamento, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.</p>
Data de Emissão	15 de agosto de 2023 (" Data de Emissão dos CRI ").
Prazo e Data de Vencimento	<p><u>CRI DI.</u> Os CRI DI têm prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final, em 15 de agosto de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI DI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI DI I previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.</p> <p><u>CRI IPCA I.</u> Os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final, em 15 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA I"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI IPCA I previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.</p>



	<p>CRI IPCA II. Os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, com vencimento final, em 15 de agosto de 2033 ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI IPCA II previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização (“Data de Vencimento dos CRI IPCA II” e, quando em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI, e a Data de Vencimento dos CRI IPCA I, “Data de Vencimento”).</p>
<p>Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão</p>	<p>Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública 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 por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.</p> <p>Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.</p> <p>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 Atualizado dos CRI IPCA I, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, a Emissora deixará, na respectiva conta nº 16516-6, agência 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341) (“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.</p>
<p>Juros Remuneratórios dos CRI – índices e forma de cálculo</p>	<p>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 <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, 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 (“Taxa Teto DI”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração dos CRI DI”). A Remuneração dos CRI DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:</p> $J = VNe \times (FatorJuros - 1)$ <p>onde:</p> <p>J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI, devida ao final de cada Período de Capitalização DI (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>VNe = o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e</p> <p>FatorJuros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:</p> $FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$ <p>onde:</p> <p>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:</p> $FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$ <p>onde:</p> <p>n = número total de Taxas DI, consideradas no Período de Capitalização DI, sendo “n” um número inteiro;</p>



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

TDI_k = 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:

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

onde:

spread = determinado spread, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado a Taxa Teto DI.

DP = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI DI, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI 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 pela entidade responsável por seu cálculo.

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)** 1,10% (um inteiro e dez 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 15 de agosto de 2030, 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)** 6,40% (seis inteiros e quarenta 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 dos CRI IPCA I 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”).

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)** 1,20% (um inteiro e vinte 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 15 de agosto de 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)** 6,60% (seis inteiros e sessenta 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



	<p>Integralização dos CRI IPCA II 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”).</p> <p>A Remuneração dos CRI IPCA será calculada conforme fórmula abaixo:</p> $J_i = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$ <p>onde:</p> <p>J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I da Remuneração dos CRI IPCA II, conforme o caso, devida no final do i-ésimo Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;</p> <p>VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $\text{Fator Juros} = \left\{ \left(\text{taxa} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$ <p>onde:</p> <p>taxa = (i) para os CRI IPCA I, determinada taxa de juros, a ser apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada a Taxa Teto IPCA I (ii) para os CRI IPCA II, determinada taxa de juros, a ser apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada a Taxa Teto IPCA II; e</p> <p>DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA da respectiva série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.</p>
<p>Atualização Monetária dos CRI – índices e forma de cálculo</p>	<p>CRI DI. O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.</p> <p>CRI IPCA I e CRI IPCA II. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso, será objeto de atualização monetária, 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 dos CRI IPCA I e CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I e CRI IPCA II ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA I e CRI IPCA II 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”) e ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II”) e, quando em conjunto o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA”), de acordo com a seguinte fórmula:</p> $VN_a = VN_e \times C$ <p>onde:</p> <p>VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, ou o saldo dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>C = Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:</p>



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

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 ou do CRI IPCA II. Após a respectiva Data de Aniversário do CRI IPCA I ou 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 setembro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de agosto de 2023, divulgado em setembro 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 setembro 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;
- a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- 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;
- 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;
- 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
- 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.

Pagamento da Remuneração

CRI DI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI DI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI será paga a partir da Data de Emissão dos CRI nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2024 e o último, na Data de Vencimento dos CRI DI, conforme especificado no Anexo III do Termo de Securitização e conforme tabela abaixo (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI**”).

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI DI			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/02/2024	Sim	0,0000%
2	15/08/2024	Sim	0,0000%
3	17/02/2025	Sim	0,0000%
4	15/08/2025	Sim	0,0000%
5	18/02/2026	Sim	0,0000%
6	17/08/2026	Sim	0,0000%
7	15/02/2027	Sim	0,0000%
8	16/08/2027	Sim	0,0000%
9	15/02/2028	Sim	0,0000%
10	15/08/2028	Sim	100,0000%



CRI IPCA I. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA I, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI IPCA I será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2024 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, sendo os demais nas datas de vencimento especificadas no Anexo IV ao Termo de Securitização e conforme tabela abaixo (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**”).

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA I			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/02/2024	Sim	0,0000%
2	15/08/2024	Sim	0,0000%
3	17/02/2025	Sim	0,0000%
4	15/08/2025	Sim	0,0000%
5	18/02/2026	Sim	0,0000%
6	17/08/2026	Sim	0,0000%
7	15/02/2027	Sim	0,0000%
8	16/08/2027	Sim	0,0000%
9	15/02/2028	Sim	0,0000%
10	15/08/2028	Sim	0,0000%
11	15/02/2029	Sim	0,0000%
12	15/08/2029	Sim	0,0000%
13	15/02/2030	Sim	0,0000%
14	15/08/2030	Sim	100,0000%

CRI IPCA II. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI IPCA II será paga a partir da Data de Emissão dos CRI, nos meses fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2024 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, sendo os demais nas datas de vencimento especificadas no Anexo V ao Termo de Securitização e conforme tabela abaixo (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**”, e quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I, “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA II			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/02/2024	Sim	0,0000%
2	15/08/2024	Sim	0,0000%
3	17/02/2025	Sim	0,0000%
4	15/08/2025	Sim	0,0000%
5	18/02/2026	Sim	0,0000%
6	17/08/2026	Sim	0,0000%
7	15/02/2027	Sim	0,0000%
8	16/08/2027	Sim	0,0000%
9	15/02/2028	Sim	0,0000%
10	15/08/2028	Sim	0,0000%
11	15/02/2029	Sim	0,0000%
12	15/08/2029	Sim	0,0000%
13	15/02/2030	Sim	0,0000%



	Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA II			
	#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
	14	15/08/2030	Sim	0,0000%
	15	17/02/2031	Sim	0,0000%
	16	15/08/2031	Sim	33,3333%
	17	16/02/2032	Sim	0,0000%
	18	16/08/2032	Sim	50,0000%
	19	15/02/2033	Sim	0,0000%
	20	15/08/2033	Sim	100,0000%
Repactuação	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.			
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI	<p><u>CRI DI.</u> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI DI, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI.</p> <p><u>CRI IPCA I.</u> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em uma única parcela, 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.</p> <p><u>CRI IPCA II.</u> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (i) a primeira em 15 de agosto de 2031, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, (ii) a segunda em 16 de agosto de 2032, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do saldo 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 saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II.</p>			
Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	<p>Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.31.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 12.2.1 do Termo de Securitização (“Eventos de Inadimplemento Automático”), as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.</p> <p>Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures, vide informações descritas na seção 10 “Informações sobre os Créditos Imobiliários” na página 88 deste Prospecto.</p>			
Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	<p>Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 12.2.2 do Termo de Securitização (“Eventos de Inadimplemento Não Automático”), não sanados dentro dos prazos de cura, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis, assembleia de Titulares dos CRI (“Assembleia Especial”) para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 7.31.4 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 12.2.4 do Termo de Securitização.</p> <p>Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures, vide informações descritas na seção 10 “Informações sobre os Créditos Imobiliários” na página 88 deste Prospecto.</p>			
Garantias	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.			
Lastro	<p>Os CRI serão lastrados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.</p> <p>Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. Informações Sobre os Créditos Imobiliários”, na página 88 deste Prospecto.</p>			



Existência ou não de regime fiduciário	O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), na forma da Lei 11.076, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, conforme aplicável, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	<p>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 dos CRI ("Patrimônio Separado") e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):</p> <ul style="list-style-type: none">• 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;• pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;• decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;• 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;• 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; ou• insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI. <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 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.</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 16.1 do Termo de Securitização.</p>



Tratamento Tributário

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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, de 21 de dezembro de 2004 (“**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**”) 1.585/15). 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.

Regra geral, 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 8426/15.

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 1.585/15.

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 nº 7.689/88, conforme alterada 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 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



	<p>da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/15, 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.</p> <p>Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior</p> <p>Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes (“JTF”).</p> <p>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 favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585/15.</p> <p>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.</p> <p>Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)</p> <p><u>Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio</u></p> <p>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 4.373/14, 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.</p> <p><u>Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários</u></p> <p>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.</p>
<p>Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI</p>	<p>Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, 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 Especiais, 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.</p>

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



3 - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento à Devedora como contrapartida à subscrição das Debêntures (“**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.

Destinação dos Recursos pela Devedora. 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 dos CRI IPCA II, qual seja, 15 de agosto de 2033; 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 Subsidiárias, diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis (“**Custos e Despesas Destinação**”) de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do **Anexo VIII** 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 25 de agosto de 2021 até 25 de agosto de 2023, diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários, descritos na tabela 2 do **Anexo VIII** 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 VIII** do Termo de Securitização, respectivamente.

Os recursos acima mencionados referentes 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 VIII** 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 VIII** 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 VIII** do Termo de Securitização.

A Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do **Anexo XI** 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.



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.

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do **Anexo VIII** do Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do Anexo VIII do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, 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 VIII do Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e o 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 no **Anexo VIII** do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Debenturista, 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 Companhia para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos do parágrafo 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 a 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 de Debêntures, 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 do parágrafo 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.

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 VIII** 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 3.2.9 do Termo de Securitização, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 do **Anexo VIII** 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 3.2.9 do Termo de Securitização, 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 1º de março de 2021;
- (v) a Debenturista e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do **Anexo XII** 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, conforme previsto na legislação aplicável.

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 VIII** do Termo de Securitização, refletindo nas demais tabelas do **Anexo VIII** 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 as 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 VIII** do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 10 da Escritura de Emissão de Debêntures. 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 3.2.11 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 3.2.11 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 3.2.11 do Termo de Securitização, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, 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.

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 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 do Termo de Securitização.



3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

(a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão

Os ativos ou atividades serão destinados para a aquisição dos Créditos Imobiliários, que são representados pelas Debêntures, as quais, por sua vez, terão a destinação de recursos indicada no item 3.1 acima.

(b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

A Devedora (i) encaminhará à Emissora e 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 (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 (ii) 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 à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definidos) (1) 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 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 (2) 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 de Debêntures.

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 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.

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 capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.



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.

(c) a data limite para que haja essa destinação

A data limite para utilização dos recursos captados por meio da Emissão para a destinação prevista no item 3.1 acima é a data de vencimento dos CRI IPCA II, qual seja, 15 de agosto de 2033. Para fins de esclarecimento, ainda que as Debêntures sejam objeto de vencimento antecipado ou resgate antecipado, nos casos indicados na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações com relação à destinação de recursos da Emissora e do Agente Fiduciário perdurarão até que se verifique a integral comprovação da destinação de recursos pela Emissora, a qual deve ocorrer necessária e impreterivelmente até a data de vencimento dos CRI IPCA II.

(d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do **Anexo VIII** do Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do **Anexo VIII** do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, 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 VIII** do Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou o Termo de Securitização e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou em resgate antecipado dos CRI.

(e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

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\$ 3.923.451 (três milhões novecentos e vinte e três mil quatrocentos e cinquenta e um 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 nº 1/2021-CVM/SER.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

- (a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

- (b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.



- (c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

- (d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

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	0,00	119.666.686,08	119.666.686,08
2024	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2025	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2026	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2027	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2028	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2029	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2030	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2031	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2032	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2033	32.630.153,99	0,00	32.630.153,99
Total (R\$)			R\$ 2.306.297.189,51

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.



4 - 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, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, reputação 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, a reputação 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 Preliminar.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:

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

1. 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.

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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.



7. 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.

8. 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.

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 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.

10. 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, 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.

11. 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.

12. A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

As taxas aplicáveis à Remuneração dos CRI de cada série serão definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, no decorrer do qual serão aceitas intenções de investimentos de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos do item 8.5 abaixo, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

13. Quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Especiais, 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 Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.



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

1. 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.

2. 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.

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

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

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

Não aplicável, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

e) riscos relacionados à Oferta

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.

2. 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.

3. 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. Consequentemente, 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.

4. 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.

5. 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. 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.

6. 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 do Termo de Securitização, e no item "Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures" da seção 10 "Informações Sobre os Créditos Imobiliários" na página 88 deste Prospecto;



- (ii) da realização de Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos, pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização, e no item “*Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures*” da seção 10 “*Informações Sobre os Créditos Imobiliários*” na página 88 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 do Termo de Securitização, e no item “*Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures*” da seção 10 “*Informações Sobre os Créditos Imobiliários*” na página 100 deste Prospecto; e
- (iv) da declaração de vencimento antecipado, de forma automática ou não, das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, e no item “*Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI*” da seção “*Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures*” da seção 10 “*Informações Sobre os Créditos Imobiliários*” na página 100 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.

7. Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta

Poderá ser admitida a Distribuição Parcial dos CRI, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Emissão, nos termos dos artigos 73 da Resolução CVM 160. Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, 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; 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.

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 no Termo de Securitização.

Assim, a presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo da Emissão, correspondente à Garantia Firme. O exercício pelos Coordenadores da Garantia Firme está condicionado à satisfação, até a data da concessão do Registro da Oferta pela CVM, das Condições Precedentes listadas na página 132 deste Prospecto, e no Contrato de Distribuição, e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição. Ocorrendo a Distribuição Parcial dos CRI, os CRI que não foram colocados serão cancelados, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

8. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação.

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.



Ainda, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta **se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60**, sendo certo que, na data deste Prospecto, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos ao titular do CRI.

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.

10. A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 20 e 22 do Código de Ofertas Públicas.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

11. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Debêntures, que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada trimestralmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Debêntures, o que, conseqüentemente, impactará negativamente os CRI.

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



12. Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da mesma Emissora

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez corridas quais quer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI da outra eventual emissão que poderá afetar de maneira adversa os CRI e conseqüentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

13. A Oferta não é adequada aos 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 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.

14. 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, 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.

15. 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 Especial 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.

16. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 31 de março de 2023 de R\$ 22.999,00 (vinte e dois mil novecentos e noventa e nove reais) integralizados. 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.



17. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI DI 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 que, por sua vez, são 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, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Debêntures DI. 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, 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, e consequentemente dos CRI DI.

18. As Debêntures DI e, consequentemente, os CRI DI, 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 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 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 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. 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 e, consequentemente, resgatar os CRI DI. 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.

19. A subscrição e integralização das Debêntures e o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição e 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 § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160. 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.

20. 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.



f) Riscos relacionados à Emissora

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.

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.

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.

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.

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. 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.

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.



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.

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.

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 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. 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.



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 consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

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.

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.

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 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 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 31 de março de 2023, 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.

4.2. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora

1. Surtos ou potenciais surtos de doença (e.g. pandemia, epidemia – inclusive eventual nova onda de COVID-19), assim como seus efeitos e a forma pela qual tais eventos podem impactar os negócios da Devedora 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.

Mais recentemente, a pandemia de COVID-19, reconhecida pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”) 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. Diante de eventual disseminação de nova onda de COVID-19 ou de outros surtos e pandemias, essas medidas podem ser restabelecidas 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 pandemias, inclusive 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 tais surtos ou pandemias; (ii) afetar a capacidade dos clientes e contrapartes 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, consequentemente, sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI e suas obrigações financeiras.

A Devedora pode vir a tomar ações, 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 por surtos ou potenciais surtos de doenças ou pandemias ou, de outra forma, serão satisfatórias e suficientes.

Dessa forma, a extensão em que surtos e pandemias afetarão 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 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 em 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 ou outros surtos e pandemias 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.

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 eventual agravamento da COVID-19 ou o surgimento de outros surtos e pandemias pode vir a ter impactos significativos na cadeia de suprimentos e na 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 ou outros surtos e pandemias, 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 2.11 do Formulário de Referência da Devedora.

2. 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.

3. A imprevisibilidade dos custos de saúde e as dificuldades em mantê-los controlados, juntamente com as restrições para reajuste dos prêmios de seguro saúde individual, podem ter um efeito adverso significativo sobre os negócios da Devedora

Os resultados operacionais no segmento de seguro saúde dependem significativamente dos seguintes fatores: (i) estimativas precisas no processo de subscrição das apólices, inclusive por meio de critérios de avaliação de riscos de sinistros e iniciativas de qualidade e gestão de sinistros; (ii) controle dos custos dos serviços de assistência à saúde; (iii) reajustes de prêmios autorizados pela ANS; (iv) negociação ou renegociação do valor dos prêmios de seguros com contrapartes em geral; e (v) demais legislações impostas pela ANS que venham de alguma forma a comprometer os negócios da Devedora. Como os custos dos serviços de assistência à saúde são normalmente assumidos pelas seguradoras, é essencial que tais seguradoras monitorem e controlem constantemente os custos e a frequência com que os procedimentos médicos são utilizados.

As condições reais dos custos com serviços de assistência à saúde podem ser distintas das estimativas da Devedora apuradas através de metodologia atuarial baseada em dados históricos ajustados para padrões de pagamento, tendências de custos, oferta de produtos, sazonalidade, índices de sinistralidade e outros fatores relevantes.

Dentre os principais fatores que influenciam custos com serviços de saúde, destacam-se:

- aumento nos custos de serviços de assistência médica e/ou odontológica e/ou suprimentos médicos, inclusive os farmacêuticos, seja em decorrência da inflação ou por qualquer outro motivo;



- aumento do índice de sinistralidade superior ao previsto, seja devido a mudanças nas tendências de sinistralidade em geral ou a ocorrências de fatos inesperados;
- renegociações periódicas dos contratos com hospitais, médicos e outros prestadores de serviços médicos;
- envelhecimento da população e conseqüente aumento potencial dos custos sem contrapartida de receitas, e, conseqüentemente, aumento potencial de sinistralidade;
- mudanças no perfil dos beneficiários e nas tendências dos serviços de assistência à saúde a eles relacionados;
- imposição de novo rol de procedimentos para cobertura obrigatória ou outras mudanças na regulamentação do setor;
- introdução de novas tecnologias e tratamentos médicos de maior custo ou de alta complexidade (como uma maior variedade de exames laboratoriais para diagnósticos e tecnologia avançada em técnicas cirúrgicas, equipamentos médicos e produtos farmacêuticos); e
- pedidos de reembolsos e alegações fraudulentas de sinistros pelos beneficiários.

Adicionalmente, como a Devedora oferece seguro saúde por meio de uma rede independente de prestadores de serviços preferenciais ou por meio do reembolso das despesas médicas, alguns dos seus concorrentes que fornecem esses serviços por meio de sua rede própria de prestadores de serviço, podem incorrer em custos operacionais menores em comparação aos da Devedora.

A regulamentação de seguro saúde impõe condições em relação à prestação de serviços de seguros que podem aumentar os custos, incluindo (i) a obrigação de fornecer uma cobertura mínima para um grupo determinado de doenças e um nível mínimo de assistência; (ii) a proibição de rejeitar novos segurados (exceto em circunstâncias muito especiais); e (iii) a obrigação de cobrir condições de saúde preexistentes.

Por fim, reajustes sobre os prêmios de seguro saúde individual estão sujeitos à prévia autorização da ANS. Os reajustes são normalmente efetuados com base nos índices que refletem os aumentos dos custos relacionados a serviços e materiais médicos e a frequência com que são incorridos. No entanto, pode haver distorções entre os diferentes índices utilizados para ajustar os custos e aqueles utilizados para ajustar os prêmios de seguros, resultando em ajustes de prêmios abaixo da inflação efetivamente registrada e, dessa forma, insuficientes para cobrir os reais custos de assistência à saúde. O risco de tais distorções pode aumentar se a ANS decidir adotar políticas discricionárias atuarialmente inadequadas.

Ademais, a concorrência, as mudanças na regulamentação governamental e outros fatores poderão fazer com que os custos – incluindo os gastos com médicos – não sejam integralmente cobertos pelos valores cobrados pela Devedora.

Caso quaisquer dos eventos acima venham a se concretizar e caso a Devedora, por qualquer razão, não seja capaz de se adaptar rapidamente e fixar prêmios em níveis apropriados ou ajustá-las proporcionalmente ao aumento dos custos atrelados à prestação dos serviços de assistência médica e odontológica, a sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser adversamente afetados, eventualmente impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.

4. 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, dentre outros, 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 três meses findo em 31 de março de 2023, o montante envolvido nos procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais dos quais é parte passiva era de R\$9.256,3 milhões, dos quais (i) R\$3.256,1 milhões correspondiam a procedimentos com probabilidade de perda provável à Devedora e estão provisionados; (ii) R\$5.044,2 milhões, a procedimentos com probabilidade de perda possível; e (iii) R\$956,0 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 que afetem os interesses da Devedora e 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. Para informações adicionais, veja item 1.6 do Formulário de Referência da Devedora (“Regulação do Mercado de Medicamentos”).

As existentes e potenciais novas discussões judiciais, administrativas e arbitrais 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 a dispor de recursos significativos.

Decisões desfavoráveis aos interesses da Devedora em qualquer dos procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais 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 4.4 a 4.7 do Formulário de Referência da Devedora.

5. O aumento nos índices de catástrofes, epidemias, pandemias, os avanços das técnicas médicas e dos produtos farmacêuticos e outros fatores, além do controle da Devedora, podem resultar em prejuízos inesperados

Eventos imprevisíveis, incluindo catástrofes naturais, desastres provocados pelo homem, epidemias e pandemias, podem resultar em prejuízos inesperados. A Devedora possui uma concentração de seus negócios no segmento de seguro saúde e, em caso de surgimento de novas doenças, epidemias ou pandemias, assim como a evolução daquelas já existentes, a Devedora deverá adaptar seus negócios às novas condições de mercado, inclusive com potenciais efeitos em suas receitas e/ou custos. Nesse sentido, pode haver necessidade de tomar medidas para adaptar a assistência às demandas de seus beneficiários, inclusive por imposição de novas leis e normas. A Devedora pode vir a ter dificuldade em adaptar todas as suas operações a esta nova realidade e ainda manter a mesma velocidade de tempos usuais, bem como não pode garantir que seus prestadores de serviço irão oferecer eventuais novos tipos de tratamento a preços competitivos. Além disso, em caso de epidemias ou pandemias, os prestadores de serviço podem sofrer maiores alterações em suas demandas, o que poderá afetar o seu relacionamento e condução dos negócios.

Entre as catástrofes e outros potenciais desastres causados ou não pelo homem, a pandemia da COVID-19 foi responsável por uma parcela significativa de custos e indenizações arcados por seguradoras brasileiras. De acordo com as práticas do setor de seguros brasileiro, a Devedora estabelece provisões para os sinistros resultantes desses eventos imprevisíveis somente depois de ter analisado a exposição e os danos resultantes do evento. Não é possível garantir que as provisões técnicas estabelecidas serão adequadas para cobrir os sinistros efetivamente apurados. Adicionalmente, a Devedora contrata cobertura de resseguro para sinistros resultantes de catástrofes, pandemias ou epidemias, não sendo possível garantir que tal cobertura de resseguro será totalmente adequada para a proteção de prejuízos significativos ou estará disponível no futuro a taxas comercialmente razoáveis. Dessa forma, uma catástrofe, epidemia ou pandemia ou diversos eventos catastróficos podem resultar na obrigação de pagar sinistros significativamente mais altos que o esperado.

Avanços repentinos na tecnologia associada à medicina e aos produtos farmacêuticos podem também vir a afetar negativamente os produtos de previdência complementar da Devedora, na medida em que podem resultar no pagamento de benefícios aos beneficiários sobreviventes por períodos mais longos do que



originalmente estimado. Adicionalmente, os produtos médicos e farmacêuticos podem aumentar os custos de saúde, caso a tolerância dos pacientes aos sintomas da doença seja prolongada sem que a cura seja definitiva e esta questão não tenha sido prevista na precificação das apólices de seguros. Nesse sentido, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora poderão ser adversamente afetados, eventualmente impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.

6. Os hospitais, clínicas, laboratórios e o segmento de seguros da Devedora podem enfrentar a concorrência por pacientes de outros hospitais, prestadores de serviços de saúde e seguradoras

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.

No segmento de seguros, pode-se dizer que a competição está baseada nos seguintes fatores: (i) acesso e controle dos canais de distribuição, inclusive da rede de corretores de seguros independentes e capacidade de criar parcerias comerciais; (ii) tamanho e qualidade da rede de prestadores de serviços, os quais são parte integrante dos produtos de seguros; (iii) produtos e preços oferecidos aos consumidores; (iv) estrutura de comissionamento dos corretores de seguros independentes; e (v) solidez financeira e reconhecimento da marca.

A concorrência no segmento aumentou nos últimos anos como resultado, dentre outros fatores, (i) da adoção de práticas comerciais e políticas de subscrição mais agressivas; (ii) da maior consolidação do mercado, devido em parte ao fato de seguradoras e operadoras de saúde terem sido incorporados ou adquiridos por concorrentes; e (iii) da maior capitalização e recursos financeiros de determinados concorrentes no setor de seguros no Brasil.

Os principais concorrentes da Devedora neste setor de atuação são seguradoras subsidiárias de grandes bancos comerciais brasileiros, outras seguradoras independentes nacionais e subsidiárias brasileiras de grupos seguradores estrangeiros. No segmento de assistência privada à saúde, a Devedora compete também com os planos administrados de pós pagamento, cooperativas médicas, cooperativas odontológicas e odontologias de grupo, e outras entidades similares do setor de saúde suplementar. Na medida em que a concorrência por clientes passa a ser mais intensa e a demanda por uma adequada prestação de serviços ao cliente aumenta, a Devedora pode incorrer em maiores despesas para conquistar e reter os clientes. A Devedora será negativamente afetada caso (i) a competição seja desfavorável a ela, situação na qual os preços e/ou qualidade dos seus serviços serão considerados inferiores aos de seus competidores; (ii) entrantes no mercado ofereçam melhores oportunidades, afetando a estabilidade da Devedora; e/ou (iii) outros competidores tenham, de forma relevante, mais recursos do que a Devedora.

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 ou crescimento das companhias verticalizadas, 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.

7. 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 e segurados

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 72% e 70% da receita líquida total da Devedora nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, 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.

8. 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 e outras, 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 10.1 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.

9. A Devedora pode perder ou deixar de fechar novas parcerias de distribuição, o que poderá prejudicar seus resultados e crescimento

O êxito dos negócios da Devedora depende de sua capacidade de firmar e manter relações e acordos com os parceiros, fornecedores, prestadores de serviços (e.g. hospitais, médicos, profissionais de medicina e demais conveniados), inclusive corretores e demais comercializadores de seus produtos. Se a Devedora não for capaz de desenvolver novas relações ou de manter aquelas já existentes em termos favoráveis, poderá não conseguir oferecer determinados produtos e serviços ou não conseguir oferecer preços e condições competitivos para seus clientes, o que poderá afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais. Do mesmo modo, caso os fornecedores da Devedora não sejam capazes de manter o nível de seus produtos e serviços ou não consigam cumprir com as suas obrigações contratuais, os resultados da Devedora poderão ser afetados negativamente, visto que pode não ser possível atender às demandas com a mesma precisão, qualidade ou preços atualmente ofertados, eventualmente impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.



10. 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 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, 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 e outras fontes pagadoras. 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. Novas iniciativas legislativas podem impactar negativamente os resultados da Devedora.

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 custos e/ou 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.

11. 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 e equipamentos 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 realizar tais



investimentos ou não seja capaz de remunerá-los adequadamente, 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.

12. 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, procedimentos 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; (viii) monitoramento da qualidade dos serviços prestados, incluindo tempo médio de atendimento de pacientes, e coleta de informações sobre controle de qualidade; e (ix) controle de custos e despesas.

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.

Adicionalmente, em relação às atividades de seguro, caso a Devedora não seja capaz de manter um adequado sistema de informações, as bases de dados para a formulação da política de precificação, políticas de subscrição, cálculo das provisões e avaliação dos riscos estarão comprometidas e poderão induzir a decisões errôneas. Além disso, a manutenção dos clientes atuais e a atração de novos clientes dependem fundamentalmente de sistemas capazes de reter e produzir informações precisas. Portanto, a eventual falta de capacidade da Devedora em manter e modernizar seus sistemas de informações poderá resultar em um efeito adverso sobre seus resultados e negócios.

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.

13. 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, terceiros (e.g. clientes, empresas, pessoa física, médicos, corretores) 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, o qual permanece sendo adotado pela Devedora, 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, dados de beneficiários 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 ou outros serviços oferecidos pela Devedora.

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 e/ou beneficiários; (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; (v) dano reputacional; (vi) perda de clientes; (vii) perda de faturamento; (viii) prejuízos contábeis e (ix) deterioração do fluxo de caixa, o que pode ter um efeito material adverso na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e prejudicar sua reputação, 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.

14. 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 Pessoais), 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 de dados 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.



15. 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.

16. 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, inclusive a aquisição da Sul América S.A., concluída em dezembro de 2022. 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 adquiridas (inclusive a Sul América S.A.), bem como os serviços prestados ou produtos fornecidos por tais sociedades adquiridas 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 ou a situação patrimonial 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 ajustes contábeis e operacionais necessários, controles internos sobre relatórios financeiros, questões reputacionais ou questões que podem resultar na necessidade da Devedora cumprir com a legislação e regulamentação aplicáveis ao negócio adquirido, incluindo com relação a serviços de saúde e de seguros. Como resultado, a Devedora não pode garantir que as aquisições que concluir serão bem-sucedidas e os efeitos da integração de negócios decorrentes de tais operações e a adoção de tais práticas contábeis pela Devedora e suas subsidiárias podem impactar adversamente os resultados operacionais e a situação patrimonial da Devedora.

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.

17. 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.

18. 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, exigir adequação de práticas contábeis, alinhado com o conservadorismo da administração, incluindo política de provisionamentos para causas, riscos existentes 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.

19. 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 situações, 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.

20. 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 três meses findo em 31 de março de 2023 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, a Devedora possuía, respectivamente, R\$12.930,0 milhões, R\$12.930,1 milhões, R\$9.801,5 milhões e R\$7.119,3 milhões registrado 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.

21. O nível de endividamento da Devedora pode afetar adversamente sua capacidade de refinarçar 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 31 de março de 2023, o saldo da Dívida Bruta Ajustada¹ da Devedora era de R\$32.694,2 milhões. Para mais informações sobre o endividamento da Devedora, veja item 2.1, alíneas (d), (e) e (f), do Formulário de Referência da Devedora. O nível de alavancagem da Devedora pode apresentar conseqüências relevantes, incluindo:

¹ 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 como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.



- 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;
- 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; e
- limitação da capacidade da Devedora de observar requisitos de capital regulatório e/ou solvência (vice-versa).

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 favoravelmente frente ao eventual 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.”

22. Uma redução da participação societária dos atuais acionistas controladores da Devedora pode resultar em alteração no controle da Devedora e conseqüentemente configurar um evento de vencimento antecipado de determinados contratos financeiros, o que poderá afetar adversamente a Devedora

A Devedora e/ou suas controladas são parte em contratos financeiros, cujos termos preveem vencimento antecipado em caso de alteração de controle da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável.

Os atuais acionistas controladores da Devedora detêm menos do que 50% das ações de emissão da Devedora. Caso, em decorrência de evento futuro, os atuais acionistas controladores da Devedora efetivamente deixem de deter o controle da Devedora em consequência de diluição, venda de ações ordinárias por eles detidas ou outra razão, ou caso um novo acionista ou grupo de acionistas seja capaz de efetivamente deter, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembleia geral de acionistas e o poder de eleger a maioria dos administradores da Devedora, e caso a Devedora não seja capaz de obter as aprovações necessárias, qualquer dos eventos acima poderá ocasionar a declaração do vencimento antecipado de contratos financeiros da Devedora.



O vencimento antecipado de parte relevante ou de todos os contratos financeiros da Devedora afetaria adversamente a situação financeira da Devedora, o que pode prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI. Para mais informações sobre os contratos financeiros, veja itens 2.1 e 12.3 do Formulário de Referência da Devedora.

23. 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 três meses findo em 31 de março de 2023, 18,7% da Dívida Bruta Ajustada² da Devedora, correspondente a R\$6,1 bilhões, estava denominada em dólares norte-americanos ou euro, incluindo tanto dívidas de curto como de longo prazo. Os 81,3% 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 31 de março de 2023, 40,8% da Dívida Bruta Ajustada da Devedora estava atrelada a instrumentos financeiros derivativos (*swaps*), dos quais 18,7% 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 8,0% eram referentes a variações da Taxa DI (atrelando as correspondentes despesas financeiras a taxas de juros pré-fixadas) e 14,2% 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 2.1, 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, conseqüentemente, 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.

24. 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, afetar adversamente seus resultados operacionais. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

² 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 como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.



25. 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

26. 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 nº 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 três meses findo em 31 de março de 2023, montavam a R\$1.225.268.702,49, dos quais R\$875.360.178,31 estavam relacionados com autuações lavradas em 2016 e 2017, R\$349.908.524,18, 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.

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 proíbam, 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.

27. A falha de qualquer um dos métodos de limitação de perdas empregadas como parte das políticas de subscrição de apólices pode ter um efeito adverso significativo nos negócios

Como parte do processo de subscrição das apólices, a Devedora adota diversas práticas de limitações de perdas com base em análises específicas sobre variáveis de riscos, atribuindo-lhes níveis de importância. Não se pode garantir que tais métodos de limitação das perdas intrínsecos no processo de subscrição das apólices venham a reduzir efetivamente os prejuízos da Devedora ou que a Devedora esteja analisando ou atribuindo a devida importância a todas as variáveis relevantes para a determinação dos riscos associados a uma determinada cobertura. Caso a Devedora não consiga efetivamente mensurar adequadamente os riscos segurados e adotar práticas adequadas de diversificação e limitações de perdas, ela pode incorrer em prejuízos com valores superiores aos inicialmente estimados, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre os negócios da Devedora. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

28. 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.

29. Atrasos ou falhas na prestação de serviços, ou aumento dos custos correspondentes, 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.



Ademais, parte dos custos de construção dos hospitais e demais estabelecimentos da Companhia são objeto de contratos de prestadores de serviços e fornecedores de obras, atrelados ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Em 2022, o índice acumulado foi de 9,27%, 13,84% em 2021 e, 8,81% em 2020.

A variação do índice resulta no aumento do custo de construção dos empreendimentos da Companhia e, conseqüentemente, poderá ter um efeito negativo nos seus negócios, resultados e operações.

30. 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.

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.

31. 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 nº 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.



32. 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. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

33. No segmento de prestação de serviços de seguro, se as renovações das apólices de seguros não corresponderem às expectativas, os prêmios de seguros no futuro podem ser adversamente afetados

A maioria das apólices de seguros têm validade de um ano. A Devedora realiza estimativas acerca da renovação de suas apólices de seguro. Se as renovações efetivamente observadas não atenderem às expectativas, ou se as renovações forem realizadas em termos menos favoráveis do que aqueles contidos nas apólices originais, os prêmios de seguros no futuro podem sofrer efeito adverso relevante. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

34. A competição pelos serviços dos corretores de seguros que comercializam os produtos da Devedora neste segmento pode trazer impactos negativos em seus resultados

A maioria das vendas dos produtos no setor de seguros da Devedora é realizada pela rede de corretores de seguros independentes e não-exclusivos. Desta forma, é necessário competir pelos serviços desses corretores de seguros e por sua fidelização. Caso a Devedora não consiga fidelizar os corretores, a comercialização dos produtos de seguros poderá sofrer uma queda, impactando as renovações e novas vendas da Devedora e, por conseguinte, refletindo negativamente em sua condição financeira, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

35. A publicidade negativa com relação ao setor securitário de modo geral ou especificamente às sociedades da Devedora poderá afetar adversamente os resultados operacionais e/ou alguns segmentos de negócio da Devedora

A publicidade negativa com relação ao setor securitário ou especificamente à Devedora poderá acarretar uma repercussão. Como consequência isso poderá prejudicar a imagem da Devedora, de seus produtos e serviços, e poderá afetar seus resultados operacionais, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

36. 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, conforme alterado, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992, conforme alterada (“Lei de Improbidade Administrativa”), a Lei nº 14.133/2021 (“Lei de licitações e contratos administrativos”), em complemento à lei nº 8.666/1996, conforme alterada, a Lei nº 9.613/1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846/2013, conforme alterada (“Lei Anticorrupção”), Decreto nº 11.129/2022, o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, conforme alterado e 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 de outros desdobramentos da Operação Lava Jato por outros atos praticados pelo mesmo envolvendo acusações de corrupção passiva e organização criminosa, em decorrência do recebimento de vantagens indevidas nos contratos celebrados pelo Estado do Rio de Janeiro, e 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 enquanto vinculado à Secretaria de Saúde do Estado do Rio de Janeiro.

Como resultado de uma medida cautelar, 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. Para informações adicionais, veja item 4.4 – (iv) do Formulário de Referência da Devedora.

Além disso, em 2014, a Medida Provisória nº 656, de 7 de outubro de 2014, que foi convertida na Lei Federal nº 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.

A responsabilização ou a condução de investigações envolvendo o Sr. Côrtes ou qualquer ex ou atual acionista ou outra parte relacionada ou associada à Devedora por qualquer conduta inapropriada com relação a qualquer das questões acima, ou outros desenvolvimentos relacionados a tais alegações ou investigações ou procedimentos similares, pode afetar negativamente a reputação da Devedora, 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.

37. 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 conseqüências, 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.

38. A Devedora é responsável pelo pagamento dos sinistros aos detentores de apólices caso as resseguradoras não cumpram com suas obrigações de acordo com os contratos de resseguro

A contratação de resseguro não libera a Devedora de sua responsabilidade final perante os detentores de apólices caso a resseguradora não cumpra com suas obrigações de acordo com os contratos de resseguro. Dessa forma, a insolvência ou a relutância das resseguradoras para efetuar o pagamento de acordo com os termos dos contratos de resseguro pode ter um efeito adverso significativo sobre os negócios da Devedora. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

39. Os atuais acionistas controladores da Devedora detêm menos do que 50% das ações votantes da Devedora, o que pode tornar a Devedora suscetível a alianças entre acionistas e conflitos entre acionistas

Os atuais acionistas controladores da Devedora detêm menos do que 50% do capital votante da Devedora. Assim, a Devedora estará mais suscetível ao surgimento de um grupo de acionistas agindo conjuntamente que passe a deter o poder decisório das atividades da Devedora e, como conseqüência, exercer o controle. Além disso, a Devedora poderá ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes e certas deliberações que exigem quórum mínimo poderão não ser atingidas, dificultando o procedimento decisório no âmbito das atividades sociais da Devedora.

Qualquer mudança repentina ou inesperada na administração da Devedora, no seu plano de negócios e direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

40. 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 conseqüência, 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.

41. 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.

42. Algumas alianças estratégicas e parcerias comerciais da Devedora não são exclusivas e a Devedora não as controla integralmente

A Devedora realiza uma parte das suas atividades de seguros por meio de parcerias comerciais com importantes instituições financeiras e/ou outras formas de organização que operam no Brasil. No futuro, alguns desses parceiros podem decidir (i) não vender ou distribuir os produtos de seguros aos seus clientes; (ii) vender ou distribuir os produtos de seguro desenvolvidos por um ou mais concorrentes; ou (iii) vender ou distribuir seus próprios produtos de seguro ou de suas afiliadas. Como alguns contratos com esses parceiros não são exclusivos e os seus respectivos termos e condições podem ser alterados no futuro, não é possível garantir que a Devedora continuará a auferir receitas de tais contratos no futuro, o que pode afetar seus negócios, podendo eventualmente prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI. Adicionalmente, com relação ao processo de decisão nas parcerias comerciais, a Devedora e seus parceiros dependem de um consenso para a implementação das estratégias de negócios ou alterações em tais estratégias. Dessa forma, a Devedora pode não ser capaz de operacionalizar as decisões tomadas nessas parcerias como faria se detivesse integralmente esses negócios

43. 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.

44. 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.

45. A Devedora depende da manutenção de relações estáveis com prestadores de serviço competentes e de ílibada reputação para prover serviços a seus clientes

As relações com os prestadores de serviços que oferecem suporte aos clientes, como oficinas, hospitais ou laboratórios, são importantes para as operações da Devedora. A Devedora pode sofrer um efeito adverso relevante se não for capaz de manter uma rede adequadamente constituída e geograficamente distribuída de prestadores de serviços ou de negociar os contratos de serviços com tais prestadores de forma



economicamente viável. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI. Além disso, a reputação da Devedora depende da boa e eficiente atuação dos prestadores de serviço.

46. A eventual conduta ilícita daqueles que comercializam os produtos oferecidos pela Devedora pode ocasionar a responsabilidade da Devedora por atos de terceiros, gerar danos à imagem da Devedora, bem como afetar adversamente seus negócios e resultados

A Devedora não possui controle direto sobre a atuação de seus corretores de seguros nem sobre o atendimento prestado nos canais de distribuição por meio dos quais opera, apesar de comunicar a tais partes condições mínimas de padrões éticos e comportamentais esperados. Portanto, pode haver conduta não condizente com os padrões estabelecidos pela Devedora ou em desacordo com a legislação e regulamentação aplicável. Tais condutas poderão prejudicar a imagem e reputação da Devedora no mercado, bem como gerar responsabilidade pelos atos praticados por tais agentes, o que pode afetar adversamente os resultados. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

47. As receitas e os resultados operacionais da prestação de serviços hospitalares 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., 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 ou manutenção 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.

48. Os resultados do braço segurador da Devedora dependem significativamente da consistência das premissas que são utilizadas para a determinação de preços de produtos (prêmios de seguros), além da capacidade da Devedora em reajustar adequada e tempestivamente tais prêmios

Na determinação do valor dos prêmios cobrados pela Devedora em suas operações de seguros são utilizadas como premissas estimativas de frequência de sinistros, severidade média, retorno de investimentos, mortalidade, incidência de morbidade, despesas administrativas, retenção de clientes, bem como determinados fatores macroeconômicos, como inflação e taxa de juros. Essas estimativas são baseadas em experiências passadas, projeções atuariais e modelos estatísticos, bem como avaliações feitas pela administração da Devedora, e podem diferir da experiência real.

Na medida em que os sinistros reais sejam menos favoráveis do que as projeções, e a depender das condições de mercado, a Devedora pode não ser capaz de ajustar as condições de seus contratos junto a seus clientes, inclusive em relação ao valor dos prêmios, na magnitude ou no prazo necessário para a manutenção da lucratividade até então observada.

Tal incapacidade pode afetar adversa e materialmente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora e prejudicar a sua capacidade de honrar suas obrigações financeiras. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

49. 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 existir, 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.

50. 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.

Da mesma forma, operadoras de planos privados e operadoras de planos de saúde de autogestão podem experimentar, de tempos em tempos, altas taxas de sinistralidade e outros desafios operacionais e financeiros, que, por sua vez, podem ocasionar a extensão do tempo necessário para a revisão de documentos e informações referentes aos serviços prestados pela Devedora e atraso nos reembolsos/pagamentos e aumento nos níveis/índices de glosa inicial, inadimplência e aumento de risco de crédito para Devedora. Em tais hipóteses, o capital de giro empregado pela Devedora pode sofrer aumento e seus resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

51. Eventuais fraudes de cliente e prestadores de serviços de seguros podem impactar a estrutura de custos e impactar a Devedora adversamente

Há casos de clientes e prestadores de serviços de seguros que, por vezes inclusive em conluio, buscam fraudar a Devedora visando ao pagamento de sinistros e serviços ilícitamente. Caso os mecanismos de controles e verificações da Devedora não detectem adequada e previamente tais fraudes, a Devedora poderá realizar pagamentos superiores àqueles inicialmente estimados afetando negativamente seus resultados. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

52. 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

53. 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.

Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que novas leis, regulamentos ou políticas governamentais referentes à regulamentação dos planos de saúde privados não serão implementadas no futuro, impondo padrões e alterações mais rigorosos, 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.



Além disso, as empresas participantes dos mercados de seguros, assistência privada à saúde, previdência complementar e administração de recursos estão sujeitas à supervisão extensiva e contínua por parte do Governo Federal. Os principais agentes reguladores aos quais estão sujeitos os negócios da Devedora são: (i) a Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), com relação aos produtos de seguros e previdência complementar, (ii) a ANS, com relação aos produtos de assistência privada à saúde, incluindo seguro saúde, e (iii) o Banco Central e a CVM, com relação ao negócio de administração de recursos. A regulamentação recai sobre todos os aspectos das operações das seguradoras brasileiras, incluindo exigências de capital mínimo, reservas obrigatórias, margens de solvência, coberturas de seguro obrigatórias, modelos de apólices, aumentos de preços, exigências contábeis, de investimento e estatísticas. O descumprimento das regras de seguros acarreta sanções que podem variar de multas até o cancelamento de autorização para operar. Como resultado das frequentes alterações na regulamentação de seguros e normas contábeis a elas aplicáveis, os resultados operacionais podem não ser necessariamente indicadores dos resultados futuros e a situação patrimonial da Devedora pode ser afetada adversamente.

Os negócios de seguros e de administração de recursos da Devedora estão sujeitos à regulamentação e supervisão extensa e rigorosa.

Devido à estrutura jurídica e regulatória abrangente do setor, as seguradoras e as administradoras de recursos (entre outras instituições financeiras) estão sujeitas a regras brasileiras específicas de insolvência e liquidação, as quais, de forma a proteger os clientes dessas companhias, podem inclusive responsabilizar, solidariamente, os acionistas pelas dívidas das companhias, caso os ativos sejam insuficientes para cobrir os passivos.

Embora existam poucos precedentes no Brasil acerca da cobertura de tais passivos, se as subsidiárias seguradoras e administradoras de recursos da Devedora enfrentarem tais processos de insolvência e liquidação, essa pode vir a ser responsabilizada por quaisquer passivos excedentes em relação aos ativos de suas subsidiárias.

De modo geral, na área de seguros, alterações ou mudanças nas leis ou regulamentos poderão causar efeito adverso relevante nos negócios e na condição financeira da Devedora, nomeadamente nas hipóteses de: (i) expandir o rol de procedimentos básicos e obrigatórios; (ii) aumentar ou revisar a política de preços e de reajustes que incluem, entre outras coisas, regras acerca do controle de preço e sobre os mecanismos de reajuste de preço; e (iii) revisar as políticas de contratação com prestadores de serviços da rede credenciada.

Não é possível garantir que o Governo Federal não alterará as leis e/ou os regulamentos, de modo a limitar os aumentos dos prêmios, impor padrões mais severos ou alterações que, de outra forma, teriam um efeito adverso relevante sobre os negócios da Devedora. A estrutura regulatória a que estão sujeitas as seguradoras e instituições financeiras brasileiras está em constante evolução e novas leis e regulamentações podem ser adotadas.

54. O subdimensionamento das provisões técnicas pode impactar o resultado da Devedora, bem como a não constituição adequada dos ativos garantidores pode tornar a Devedora inadimplente ao regime de capital regulatório vigente

A ANS regula a constituição de provisões técnicas para empresas do setor de saúde suplementar, em observância às normas aplicáveis, e impõe que tais provisões estejam lastreadas por ativos garantidores.

Caso os valores alocados pela Devedora para atendimento de tais normas sejam considerados insuficientes, a Devedora pode tornar-se inadimplente em relação ao regime de capital regulatório vigente. Adicionalmente, a não constituição adequada dos ativos garantidores e a observância de parâmetros mínimos do patrimônio pode tornar a Devedora inadimplente ao regime de capital regulatório vigente.

O processo de determinação das provisões técnicas está sujeito à incerteza quanto ao valor final para liquidação dos sinistros no futuro porque eles poderão ser influenciados por índices de atualização, mudanças na legislação e sinistros de responsabilidade civil facultativa que possuem maior cauda para desenvolvimento, especialmente quando sujeitos a decisões judiciais.

O dimensionamento das provisões técnicas leva em consideração o histórico do desenvolvimento do valor dos sinistros desde a sua ocorrência até a sua liquidação definitiva, a utilização de metodologias atualizadas e reconhecidas pela comunidade atuarial e o entendimento dos processos e sistemas da Devedora, através do contato permanente com os departamentos operacionais de sinistros e subscrição. Entretanto, a fixação de um nível apropriado de provisões de sinistros é um processo inerentemente incerto.



Os sinistros reais e as despesas de sinistros poderão divergir, em alguns casos significativamente, das estimativas de provisões refletidas nas demonstrações financeiras. Os sinistros reais podem ser maiores que os montantes provisionados devido a diversos fatores, incluindo o aumento no número de sinistros e custos mais altos para a liquidação dos sinistros existentes do que os custos inicialmente estimados. Se as perdas reais forem significativamente superiores às estimativas, a Devedora poderá ser exposta a um aumento significativo em suas provisões técnicas.

Particularmente nas operações de vida e previdência complementar o principal risco é o biométrico e atuarial. As premissas atuariais e financeiras utilizadas podem não condizer com a experiência real de mortalidade e longevidade da nossa carteira de clientes e a taxa de juros real pode diferir da taxa projetada, podendo gerar um aumento significativo nas provisões técnicas e das necessidades de desembolsos pela Devedora. O principal risco para determinados planos é a garantia de remuneração mínima atrelada à inflação (IGPM), acrescida de taxa de juros, que a depender da disposição de ativos financeiros no mercado financeiro pode gerar a necessidade de constituição de reserva adicional para cobrir potenciais déficits futuros do plano.

Caso quaisquer dos eventos acima venham a se concretizar, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora poderão ser adversamente afetados, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

55. 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, laboratórios e o segmento de seguros da Devedora podem enfrentar a concorrência por pacientes de outros hospitais, prestadores de serviços de saúde e seguradoras”.

56. As mudanças de comportamento e estilo de vida da sociedade podem alterar a forma como os clientes dos planos de saúde desejam interagir com a Devedora, a oferta de produtos e o aumento de custos

As mudanças de comportamento dos consumidores podem impactar a maneira com que eles desejam interagir com a Devedora e a expectativa de produtos e serviços, dessa forma o sucesso da Devedora está ligado à sua capacidade de detectar e adaptar-se a estas mudanças. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A Devedora conduz diversas pesquisas de satisfação com o intuito de melhorar cada vez mais a forma pela qual atende seus clientes dos planos de saúde, simplificando interações e desenvolvendo produtos e soluções tecnológicas mais acessíveis, possibilitando conexões que geram valor a todos os públicos e permitem a entrega de saúde integral para os segurados. Nos últimos anos, o atendimento virtual tem se tornando cada vez mais parte da forma como os beneficiários de saúde buscam acesso a serviços e demais demandas.

Ainda, as mudanças no estilo de vida da sociedade podem favorecer o aumento da incidência, por exemplo, de doenças crônicas e obesidade.

57. 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.

58. 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 despende 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.

59. 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.

60. 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.

61. As mudanças do clima podem gerar perdas financeiras considerando seus potenciais impactos na saúde dos clientes e nas atividades dos escritórios corporativos

A mudança do clima é considerada um risco socioambiental emergente que pode afetar financeiramente a Devedora considerando o potencial aumento de sinistralidade decorrente do impacto na saúde dos beneficiários. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI. A ocorrência de eventos climáticos extremos, alterações na qualidade da água e ar e dos ecossistemas, têm potencial para afetar a saúde humana de maneira direta e indireta por meio de maior incidência de doenças transmitidas por vetores, doenças cardiovasculares e respiratórias ou mesmo pela dificuldade de acesso à alimentação adequada, além de impactos na saúde emocional.

62. 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 nº 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.

63. 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, os resultados de suas operações e o preço de negociação de suas ações” 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.

64. *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 H5N1 (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 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 2.11 do Formulário de Referência da Devedora.

65. *Mudanças demográficas podem impactar negativamente ecossistemas influenciado a disseminação de vetores e epidemias*

Mudanças demográficas, tais quais maior urbanização, podem impactar negativamente o meio ambiente, propiciando o aumento de doenças transmitidas por vetores e epidemias. A materialização destes riscos poderia impactar negativamente no aumento da sinistralidade. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.



66. 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.

67. A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios da Devedora, resultados de suas operações e o preço de negociação de suas ações

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, os mercados brasileiros sofreram um aumento da volatilidade devido às incertezas relativas aos escândalos de corrupção, os quais foram e continuam (conforme o caso) sendo investigados pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, as Operações Lava Jato, Zelotes, Greenfield, entre outras, e ao impacto de tais escândalos sobre a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo e Executivo, bem como executivos de grandes empresas públicas e privadas, foram presos ou estão sendo processados ou investigados pelo crime de corrupção, dentre outros crimes que envolvem o pagamento de propina. 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.

O resultado das investigações em curso é incerto, mas já houve impacto negativo na imagem e reputação das empresas envolvidas, assim como na economia brasileira. A Devedora não é capaz de prever os resultados das investigações e desdobramentos de tais investigações, bem como os seus impactos sobre a economia brasileira, sobre o mercado acionário brasileiro e/ou sobre os negócios da Devedora.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, que ocorreu em outubro de 2022, 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.

Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar de forma adversa os negócios e os valores mobiliários de emissão da Devedora, o que pode prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI. Ademais, a Devedora não é capaz de garantir que outros eventos políticos não resultarão em maior instabilidade na economia brasileira, no mercado de capitais e na cotação no preço dos valores mobiliários de emissão da Devedora.

68. A instabilidade da taxa de câmbio pode afetar os negócios, situação financeira, resultados operacionais, perspectivas e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão 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 três meses findo em 31 de março de 2023, a taxa de câmbio (venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil entre o Real e o dólar norte-americano foi de R\$5,08 por US\$1,00, uma valorização de 2,7% do Real em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) em 31 de dezembro de 2022, a taxa de câmbio (venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil entre o Real e o dólar norte-americano foi de R\$5,22 por US\$1,00, uma desvalorização de 6,5% do Real em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2021, que foi de R\$5,58 por US\$1,00, sendo que essa mesma taxa já vinha de uma desvalorização de 7,4% em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2020, que foi de R\$5,20 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.

69. 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 5,8%, 10,1% e 4,5%, em 2022, 2021 e 2020, 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 13,65% em 2022, 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. No caso de aumento das taxas de juros no futuro, os cancelamentos ou resgates das apólices de seguros e planos de



previdência podem aumentar com a procura, pelos detentores das apólices, de outros investimentos com taxas de retorno maiores. Esse processo pode resultar em reduções do caixa, forçando a Devedora a vender ativos investidos quando seus respectivos preços estiverem adversamente afetados pelo aumento das taxas de juros do mercado, o que pode resultar em prejuízos para os investimentos. Por outro lado, se as taxas de juros diminuïrem, o lucro resultante de investimentos pode também ser reduzido. Adicionalmente, na medida em que os instrumentos financeiros das carteiras de investimentos vencerem, a Devedora poderá ter que reinvestir os recursos recebidos em investimentos com taxas de juros menores.

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. Com efeito, as condições reais dos custos com serviços de assistência à saúde podem ser distintas das estimativas da Devedora apuradas através de metodologia atuarial baseada em dados históricos ajustados para padrões de pagamento, tendências de custos, oferta de produtos, sazonalidade, índices de sinistralidade e outros fatores relevantes. Assim, o índice de reajuste aplicado pela Devedora aos beneficiários de determinadas modalidades de plano de saúde pode não refletir a inflação médica ou as estimativas de custos futuros de assistências previstas pela Devedora, o que pode ter um efeito adverso nos seus negócios e nos seus resultados.

70. A possibilidade de descasamento das políticas de precificação da Devedora, com a parcela de seus recebíveis atreladas a reajustes impostos pela ANS, assim como o eventual descasamento do rol de procedimentos da ANS, pode impactar negativamente sua situação financeira no médio e longo prazo

Empresas que operam negócios de planos de saúde médicos e odontológicos, como a Devedora, estão expostas a riscos relacionados a volatilidade dos custos. A ANS possui um rol de procedimentos que todas as empresas do setor estão obrigadas a cobrir em favor dos seus beneficiários, sem prejuízo de decisões judiciais determinando que a Devedora assuma o custeio de procedimentos médico-hospitalares pleiteados pelos beneficiários, bem como de eventuais ampliações de tal rol de procedimentos. Caso a Devedora venha a possuir uma concentração de beneficiários de alto custo e/ou alta complexidade, com gastos assistenciais elevados, a estrutura de custo da Devedora poderá ser impactada, o que poderá afetá-la negativamente, podendo prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

Adicionalmente, para os planos individuais, os reajustes de preços são determinados pela ANS. Sendo assim, caso a agência reguladora não autorize ajustes de preços em percentual igual ou superior a evolução de custos da Devedora, seus resultados poderão ser diretamente impactados. Nos planos coletivos, a Devedora anualmente negocia com os clientes contratantes os índices de reajuste e, caso a negociação final não aplique o percentual necessário para acompanhar a evolução dos custos, a Devedora poderá também ser impactada negativamente.

71. 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 31 de março de 2023, considerando as operações de hedge, 86,9% da Dívida Bruta Ajustada³ da Devedora, correspondente a R\$28,4 bilhões, estava atrelada à Taxa DI. Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, a Taxa DI foi de 13,65%, 9,15% e 1,9%, respectivamente.

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 31 de março de 2023, considerando as operações de hedge, 91,8% da

³ 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 como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.



Dívida Bruta Ajustada⁴ da Devedora estava sujeita a taxas de juros flutuantes, especialmente a Taxa DI, com os 8,2% 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.

Adicionalmente, a Devedora depende do resultado de sua carteira de investimentos para obter uma parcela significativa de suas receitas financeiras e rendimentos. Os investimentos estão sujeitos a riscos de mercado e variações, incluindo a volatilidade dos mercados de títulos e valores mobiliários, variações nas taxas de juros, riscos inerentes a determinados valores mobiliários e a existência de exigências regulatórias em relação à diversificação da carteira de investimento das seguradoras. Dessa forma, as normas aplicáveis à Devedora determinam que ela invista em títulos denominados em real emitidos primordialmente pelo Governo Federal, deixando a Devedora exposta à taxa de juros e diversos índices que remuneram tais investimentos. A ocorrência de sinistros vultosos e/ou inesperados pode forçar a liquidação dos títulos em momento desfavorável, o que pode ocasionar perdas. Se a carteira de investimentos não for estruturada de acordo com as obrigações da Devedora, esse pode ser forçado a liquidar investimentos antes do vencimento, incorrendo em prejuízos significativos.

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 4.3 do Formulário de Referência da Devedora.

72. 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 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 como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.



73. 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.

74. 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.

Nesse contexto, 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 Companhia e o valor de suas ações.

75. Os resultados e a situação patrimonial 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, os quais 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 pronunciamentos contábeis previstos pelo CPC e normatizados pela CVM que passem a ser aplicáveis à Devedora e suas subsidiárias, bem como do IFRS emitidos pelo IASB. Exemplo de tais efeitos é a adoção de normas contábeis aplicáveis às operações de seguros, notadamente o IFRS-17 (CPC 50), que estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro, e que se tornou obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2023, em substituição ao CPC 11 (vigente desde 2010). Dessa forma, futuras demonstrações financeiras elaboradas pela Devedora podem ser afetadas adversamente em razão de tais eventos, o que poderá prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

76. A concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2021, divulgado pelo Banco Central do Brasil, em 2022, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 79,1% 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, o que poderá prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

77. 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 novembro de 2021, 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 agosto 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. Em dezembro de 2021, a Fitch reafirmou o rating do Brasil em “BB-”, com perspectiva negativa, mantendo os mesmos critérios que levaram ao rebaixamento em 2020. Em julho de 2022, a Fitch reafirmou o rating do Brasil em “BB-”, entretanto, elevou a perspectiva para a nota de risco, de negativa para estável, consequência da evolução melhor do que esperada das finanças públicas depois dos sucessivos choques nos últimos anos.

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, consequentemente, afetando de forma negativa os titulares dos CRI.

4.3. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

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.

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.



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.

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.

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.

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. 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.



5 - CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos Termos da Resolução CVM 160	19/07/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	19/07/2023
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	19/07/2023
4.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	20/07/2023
5.	Início do Período de Reserva	26/07/2023
6.	Divulgação de Comunicado de Modificação da Oferta e do Novo Prospecto Preliminar	10/08/2023
7.	Início do Período de Desistência	11/08/2023
8.	Encerramento do Período de Desistência	17/08/2023
9.	Encerramento do Período de Reserva	20/08/2023
10.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	21/08/2023
11.	Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/08/2023
12.	Registro da Oferta pela CVM	23/08/2023
13.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	23/08/2023
14.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	23/08/2023
15.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	24/08/2023
16.	Data de Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	19/02/2024

⁽¹⁾ 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 67 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e dos Coordenadores, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Considera o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente data, para subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta. Considerar-se-á encerrada a presente Oferta após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, de forma que a presente Oferta poderá ser encerrada antes da data aqui estabelecida.

⁽⁴⁾ 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, ver item "7.3" da seção "7 – Restrição a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" na página 78 deste Prospecto Preliminar

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta", na página 78 deste Prospecto.

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 parágrafo 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 será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI



DI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI DI; **(ii)** 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 **(iii)** 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 serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, em cada uma das Datas 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 no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores e desde que aprovado pela Companhia, 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 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 § 1º do artigo 61 da Resolução CVM 160. 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.



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

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



7 - RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá a partir da data de liquidação. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Adicionalmente, os Investidores devem estar cientes de que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, conforme fator de risco “A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI ” constante da seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

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 “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 22 E SEQUINTE DESTE PROSPECTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, é cabível (i) a modificação da Oferta sem a necessidade de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE), nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160; ou (ii) a revogação da Oferta, mediante pleito justificado de revogação da Oferta a ser previamente submetido à CVM, caso a alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, inciso III, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, 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 nos termos e condições da Oferta.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) as entidades participantes do consórcio de distribuição deverão se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento de recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, 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 informem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o Investidor Qualificado revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o Investidor Qualificado já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido preço de integralização dos CRI 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.



Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos documentos da Oferta, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

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

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE) deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor Qualificado a suspensão da Oferta, eventual decisão de desistir da Oferta.

Têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta: (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto no Contrato de Distribuição e na Resolução CVM 160.



8 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável, mas pode estar sujeita a condições previamente indicadas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a ela vinculadas, nos termos do artigo 58, parágrafo único, inciso I, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas na seção 14 “Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários” na página 132 deste Prospecto, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

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

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente aprovadas por deliberação da RCA Emissora, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 05 de maio de 2023, sob o nº 215.035/23-9, e publicada no jornal “Valor Econômico” em 09 de julho de 2023, 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 nas deliberações da RCA Devedora, cuja ata será arquivada na JUCESP e será publicada no jornal “Diário Comercial”, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

Para fins deste Prospecto, entende-se por “Documentos da Operação” os documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos, em conjunto, (i) o Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; e (v) 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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, celebrado em 18 de julho de 2023 entre a Companhia, a Securitizadora e os Coordenadores (“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 acima.

8.4. Regime de distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime misto de (a) garantia firme de colocação para o Montante Mínimo, qual seja, R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) (“Garantia Firme”); e (b) melhores esforços de colocação para os CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o Plano de Distribuição constante na página 83 deste Prospecto.

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 liquidação da Oferta pela CVM; (ii) caso haja, após o Procedimento de *Bookbuilding*, algum saldo remanescente de CRI equivalente ao Montante Mínimo não subscrito, observados os limites de subscrição previstos no Contrato de Distribuição, 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 Teto DI, pela Taxa Teto IPCA I e pela Taxa Teto IPCA II, conforme aplicável.



A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 500.000 (quinhentos mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

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 à data de liquidação da Oferta, 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 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do anúncio de início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do anúncio de início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM (em conjunto, "**Meios de Divulgação**").

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do "Aviso ao Mercado da Distribuição Pública das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**").

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial CRI será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à Distribuição Parcial. 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.

Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor do que o Valor Total da Emissão. Entende-se como CRI efetivamente distribuídos todos os CRI objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aqueles sujeitos às condições previstas neste inciso (ii) e no inciso (i) acima. Poderá o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista no item (ii) acima, 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 73 da Resolução CVM 160 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CRI, conforme o disposto nos subitens "(i)" e "(ii)" acima.

Na hipótese de, no Procedimento de *Bookbuilding*, não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, ou serem alocados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores, os respectivos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento serão cancelados. Todavia as intenções de investimento dos Investidores previstas nos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento cancelados serão consideradas para fins da formação da taxa final de Remuneração dos CRI.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro



(“**Prazo Máximo de Colocação**”). Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos meios de divulgação.

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 suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, que definirá, junto aos Investidores: (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 dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) a quantidade e volume finais da Emissão dos CRI, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, e, conseqüentemente, a quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas; (iii) a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade 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 (“**Procedimento de Bookbuilding**”). Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação a ser realizada no Procedimento de *Bookbuilding* será presidida por critérios objetivos, conforme descritos na seção “Critérios de Rateio” na página 82 deste Prospecto. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, § 4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial.

Pessoas Vinculadas

Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores, cada Investidor Qualificado deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Para fins da Oferta e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, “**Pessoas Vinculadas**” são **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição e da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(b)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(c)** assessores de investimentos que prestem serviços ao intermediário; **(d)** demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(e)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e”; e **(h)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os documentos de aceitação formalizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado o disposto nos parágrafos do artigo 56 da Resolução CVM 160.



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

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

Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita estarão divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplica (a) às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; (b) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja verificada; e (c) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, neste caso, a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelos Coordenadores conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição (“**Plano de Distribuição**”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores, quando em conjunto com os Participantes Especiais (conforme abaixo definido) realizarão a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

As Instituições Participantes deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

O Coordenador Líder deve garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”) e deste Prospecto nos Meios de Divulgação (“**Oferta a Mercado**”). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido), sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto no Contrato de Distribuição, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; ou (ii) ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição.

A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas na página 83 deste Prospecto, que deverão ser satisfeitas até a data de liquidação da Oferta (exclusive), sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constarão do Prospecto Preliminar.



Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e aos Coordenadores dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160.

Pedidos de Reserva

Após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada no Prospecto Preliminar (“**Período de Reserva**”), os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar pedido de reserva para subscrição dos CRI (“**Pedido de Reserva**”) aos Coordenadores e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os investidores profissionais, conforme definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Profissionais**”), interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento (“**Ordem de Investimento**”) aos Coordenadores, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxas de Remuneração, observada a taxa máxima aplicável.

O Período de Reserva será devidamente divulgado no Aviso ao Mercado, no Prospecto Preliminar e na lâmina da Oferta e somente será admitido o recebimento de reservas para subscrição dos CRI após o início do referido Período de Reserva. Os Investidores deverão indicar no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, **(i)** taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não sejam superiores à taxa máxima, como condição para sua aceitação à Oferta; e **(ii)** a quantidade de CRI que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI seja inferior à taxa mínima apontada no Pedido de Reserva ou na Ordem de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou a respectiva Ordem de investimento, conforme o caso, será cancelado pelos Coordenadores.

Nos termos da “Aceitação da Oferta” e no disposto abaixo, a Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160; ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

O Pedido de Reserva e a Ordem de Investimento deverá **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Coordenadores poderão convidar participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto a Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os participantes especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

Os Pedidos de Reserva ou as Ordens de Investimento assinadas devem ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Os Coordenadores recomendarão aos Investidores que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e na Ordem de Investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes neste Prospecto Preliminar, especialmente na seção 4 “Fatores de Risco” nas páginas 22 e seguintes deste Prospecto, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como a lâmina e os formulários de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; **(ii)** verifiquem com os Coordenadores, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele



aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(iii)** entrem em contato com a instituição participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou sua Ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva instituição participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação do Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Critério de Rateio

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento recebidos pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, já considerando Opção de Lote Adicional, caso aplicável, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores Qualificados para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e

(ii) divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 58, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”) e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Prazo Máximo de Distribuição

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Encerramento da Oferta

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.



8.6. Formador de mercado

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

Nos termos do artigo 7º, inciso IV, 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.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

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

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por investidores que, nos termos da Resolução CVM 30, sejam considerados Investidores Qualificados. Cada Investidor Qualificado da Oferta deverá subscrever o montante mínimo de 1 (um) CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, totalizado um montante mínimo de investimento por investidor de R\$1.000,00 (mil reais).



9 - INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, não há a possibilidade dos 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.

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

Não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

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

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI no Termo de Securitização.

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.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, 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.

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

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.



10 - INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários

(a) número de Créditos Imobiliários cedidos e valor total

Serão emitidas 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Debêntures, portanto, perfazendo o montante equivalente à R\$ 2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão de Debêntures**”).

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 2.500.000 (dois milhões e quinhentos 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 da Escritura de Emissão, 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 Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão, deliberação societária da Companhia ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

A Emissão de Debêntures será realizada em até 3 (três) 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 que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as “**Debêntures DI**”; (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as “**Debêntures IPCA I**”; e (iii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as “**Debêntures IPCA II**”. Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos.

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, 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 de Debêntures. As Debêntures serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Devedora, sendo certo que, uma vez observada a demanda verificada, deverá ser da Devedora 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*.

(b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os Créditos Imobiliários

Debêntures DI

Atualização Monetária. o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente.

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 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto 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 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração das Debêntures DI**”). A Remuneração das Debêntures DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator_{juros} - 1)$$



onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures DI, 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, 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_k = 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, 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 à Taxa Teto DI.

DP = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI 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.

Define-se “**Período de Capitalização DI**” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures DI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures DI, 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.

Pagamento da Remuneração das Debêntures DI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures DI será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2024 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures DI (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI**”), conforme tabela constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures

Debêntures IPCA I e IPCA II.

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

VN_e = 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 setembro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de agosto de 2023, divulgado em setembro 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 setembro 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.

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.

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, 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.

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) 1,10% (um inteiro e dez 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 15 de agosto de 2030, 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)** 6,40% (seis inteiros e quarenta 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)** 1,20% (um inteiro e vinte 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 15 de agosto de 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)** 6,60% (seis inteiros e sessenta 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:

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

onde:

J_i = 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;

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

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.

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 e das Debêntures IPCA II, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de fevereiro e agosto, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2024 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 da Escritura de Emissão de Debêntures (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, “**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**”).

(c) prazos de vencimento

Debêntures DI. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures DI será de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2028 (“**Data de Vencimento das Debêntures DI**”);



Debêntures IPCA 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 de Debêntures, o prazo das Debêntures IPCA I será de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030 (“**Data de Vencimento das Debêntures IPCA I**”); e

Debêntures IPCA 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 de Debêntures, o prazo das Debêntures IPCA II será de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2033 (“**Data de Vencimento das Debêntures IPCA II**” e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI e a Data de Vencimento das Debêntures IPCA I, “**Data de Vencimento das Debêntures**”).

(d) períodos de amortização

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

Pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA I será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures IPCA I; e

Pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA II. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira em 15 de agosto de 2031, 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 16 de agosto de 2032, 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.

(e) finalidade dos Créditos Imobiliários

Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados, pela Devedora, **(i)** até a data de vencimento dos CRI IPCA II, qual seja, 15 de agosto de 2033, 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 ao 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 de Debêntures (“**Empreendimentos Destinação**”), e/ou **(B)** reembolso de gastos, custos e despesas **já incorridos**, pela Companhia ou pelas Subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, desde 25 de agosto de 2021 até 25 de agosto de 2023, diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures (“**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 Escritura de Emissão de Debêntures, respectivamente.

Para mais informações acerca da finalidade dos créditos, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 16 deste Prospecto.

(f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as Debêntures.



10.2 Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora

Não haverá a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, considerando que a Devedora emitiu as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais foram subscritas pela Emissora, tornando-se, portanto, titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

A Emissora emitirá até 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral representativas do Crédito Imobiliário, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI, e, por meio do Termo de Securitização, a Emissora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas CCI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, para que sirvam de lastro para emissão dos CRI.

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 30ª (trigésima) emissão da Devedora, que foram subscritas de forma privada pela Securitizadora;
- (ii) Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emitirá 3 (três) CCI integrais, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, 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, vinculará 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 emitirá os CRI com lastro nos Créditos Imobiliários;
- (iv) Os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI aos Investidores, em regime misto de garantia firme de colocação e de melhores esforços de colocação;
- (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.



10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) numa única devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente. Todavia, a concessão de crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários

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.

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 e no Anexo V 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.

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.

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 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.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de uma única devedora, 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 31.03.2023
				(em milhares de reais)	
19ª Emissão de Debêntures – 2ª Série	06/2020	100% DI	1,90% a.a.	2.500.000	2.521.021
19ª Emissão de Debêntures – 3ª Série	06/2020	100% DI	1,90% a.a.	1.500.000	1.512.613
20ª Emissão de Debêntures - 6ª emissão de CRI	04/2021	IPCA	4,9347% a.a.	1.500.000	1.349.793
21ª Emissão de Debêntures - 7ª emissão de CRI – 1ª Série	11/2021	IPCA	5,5758% a.a.	400.000	408.902
21ª Emissão de Debêntures - 7ª emissão de CRI – 2ª Série	11/2021	IPCA	6,1017% a.a.	600.000	589.497
22ª Emissão de Debêntures - 8ª emissão de CRI – 2ª Série	06/2022	IPCA	5,83%	798.634	799.673
22ª Emissão de Debêntures - 8ª emissão de CRI – 3ª Série	06/2022	IPCA	6,01%	341.867	340.402
23ª Emissão de Debêntures – 1ª Série	05/2022	100% DI	1,40%	900.000	942.485
23ª Emissão de Debêntures – 2ª Série	05/2022	100% DI	1,90%	850.000	891.776
23ª Emissão de Debêntures – 3ª Série	05/2022	100% DI	1,90%	625.000	655.718
24ª Emissão de Debêntures - 9ª emissão de CRI – 1ª Série	07/2022	IPCA	6,38%	30.000	30.694
24ª Emissão de Debêntures - 9ª emissão de CRI – 2ª Série	07/2022	IPCA	6,54%	70.000	71.705
24ª Emissão de Debêntures - 9ª emissão de CRI – 3ª Série	07/2022	IPCA	6,77%	400.000	407.467
25ª Emissão de Debêntures – 1ª Série	10/2022	100% DI	2,00%	450.000	477.303
25ª Emissão de Debêntures – 2ª Série	10/2022	100% DI	1,95%	150.000	159.066
10ª emissão de CRI – 1ª Série	12/2022	100% DI	0,75%	86.186	87.522
10ª emissão de CRI – 2ª Série	12/2022	100% DI	1,00%	176.323	179.330
10ª emissão de CRI – 3ª Série	12/2022	IPCA	6,79%	82.487	84.005
10ª emissão de CRI – 4ª Série	12/2022	IPCA	6,94%	55.004	55.775
27ª Emissão de Debêntures	02/2023	100% DI	1,70%	1.100.000	1.106.469
Debêntures (SULA) - 8ª emissão 1ª série	04/2021	100% DI	1,50%	233.000	238.170
Debêntures (SULA) - 8ª emissão 2ª série	04/2021	100% DI	1,80%	467.000	480.691
Debêntures (SULA) - 9ª emissão 1ª série	11/2021	100% DI	1,50%	750.000	798.321
Debêntures (SULA) - 9ª emissão 2ª série	11/2021	100% DI	1,70%	750.000	798.945
Debêntures GGSH - 2ª emissão	04/2021	100% DI	2,80%	360.000	375.277
Debêntures GGSH - 3ª emissão	09/2022	100% DI	2,20%	70.000	72.971

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 4,7% dos CRI de sua emissão com lastro corporativo foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

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 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, declaram não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplimento, 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 o risco “Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento” na página 29 deste Prospecto.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

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

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 do Termo de Securitização, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um “**Evento de Inadimplemento**”).

São eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures (“**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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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.



Por sua vez, 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 podem acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das 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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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), as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis, deverá convocar Assembleia Especial que será regida de acordo com os termos do Termo de Securitização. 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.

Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI **(1) (i)** com relação aos CRI DI, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI DI 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 do Termo de Securitização.

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.



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.

Resgate Antecipado Facultativo

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 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 agosto de 2026 (inclusive) para os CRI DI, (b) 16 de agosto de 2027 (inclusive) para os CRI IPCA I e (c) 16 de agosto de 2029 (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 abaixo.

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, conforme abaixo calculado.

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 fórmula abaixo, e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI a serem resgatados:

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

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 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;

O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado dos CRI será em relação aos CRI DI, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido **(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; **(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 **(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, sendo a *duration* 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 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, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI.

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

“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 Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

“Taxa” é a taxa, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada à Taxa Teto DI.

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 deste item, 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, sendo certo que o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

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 consequente 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 consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI, Atualização Monetária, 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 consequente 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 conseguinte, dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI (“**Comunicado de Resgate Antecipado**”), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta 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, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor nominal Unitário do número de Debêntures DI 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.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

Além das obrigações abaixo descritas, as obrigações (i) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 0.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante, estão descritas na Cláusula 3.3.2 do Termo de Securitização; (ii) do **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/MF sob o nº 61.194.353/0001 64 (“**Escriturador**”) estão descritas na Cláusula 8 do Termo de Securitização; (iii) do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 (“**Banco Liquidante**”) estão descritas na Cláusula 9 do Termo de Securitização; (iv) da **Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, cj 121, torre 4, inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65 (“**Auditor Independente do Patrimônio Separado**”) estão descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização; e (v) do Agente Fiduciário dos CRI estão relacionadas na Cláusula 15 do Termo de Securitização.



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

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.

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.

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.

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.

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 § 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.

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.

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 na Cláusula 14.11 do Termo de Securitização, 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.

Na hipótese prevista na Cláusula 14.8 do Termo de Securitização, o 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.



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.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 14.9 do Termo de Securitização, 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.

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

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 de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 17 do Termo de Securitização;
- (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 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 3.2.10 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 15.3 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.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.3.5 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.

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 no 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;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no 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; ou
- (vi) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

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 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 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.

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.

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 no Termo, em especial na Cláusula 16 do Termo de Securitização.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

Tais procedimentos estão descritos no item “Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre” subitem “eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento” da seção “Destinação de recursos”, na página 16 deste Prospecto Preliminar.

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

Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, 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.

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



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.

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários

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



11 - INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora, cujas características estão descritas na seção “Informações sobre devedores ou coobrigados” abaixo.

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

Não aplicável.



12 - INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA OU COBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora.

A Devedora é uma sociedade por ações, constituída em 16 de dezembro de 2003, com os atos societários arquivados na JUCERJA, sob o NIRE 35.300.318.099.

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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora.

Devedora	Rede D'Or São Luiz S.A.
Tipo societário da Devedora	Sociedade por ações
Características gerais do negócio da Devedora	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 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.
Natureza dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, de emissão, em até 3 (três) séries, da Devedora, para distribuição privada, sem quaisquer garantias.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	Vedação à repactuação programada, nos termos da Cláusula 7.20 da Escritura de Emissão de Debêntures; possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos da Cláusula 7.21 da Escritura de Emissão de Debêntures; possibilidade de Resgate Antecipado Total por Alteração de Tributos, nos termos da Cláusula 7.22 da Escritura de Emissão de Debêntures; e possibilidade de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, nos termos da Cláusula 7.23 da Escritura de Emissão de Debêntures.



Adicionalmente, eventuais contratos relevantes celebrados pela Devedora constam do Formulário de Referência da Devedora e das Demonstrações Financeiras da Devedora, incorporados a este Prospecto Preliminar por referência, nos termos da seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” na página 144 deste Prospecto Preliminar.

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

As demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com as normas internacionais de relatório financeiros (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e a regulamentação editada pela CVM, bem como auditadas por auditor independente registrado na CVM, e estão incorporadas a este Prospecto Preliminar por referência, nos termos da seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” na página 144 deste Prospecto Preliminar.

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

Esta seção contém um sumário das principais informações financeiras da Devedora, derivadas das informações trimestrais da Devedora relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2023.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA, VER AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E AS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS RELATIVAS AO PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023, AS QUAIS PODEM SER ENCONTRADAS NO WEBSITE DA DEVEDORA.

As tabelas abaixo apresentam a capitalização total da Devedora, composta pela posição consolidada de empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante, instrumentos financeiros derivativos circulante e não circulante e patrimônio líquido.

As informações abaixo, indicam (i) a posição histórica em 31 de março de 2023 na coluna “Histórico”; e (ii) na coluna “Ajustado por eventos subsequentes e pela Oferta”, a capitalização total da Companhia ajustada para refletir os eventos subsequentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023 decorrentes da 28ª emissão das debêntures no valor líquido de R\$490.000.000,00, bem como os recursos que a Companhia estima receber com a Oferta, no montante de R\$1.933.663.838,13 (um bilhão, novecentos e trinta e três milhões, seiscentos e sessenta e três mil, oitocentos e trinta e oito reais e treze centavos), e após a dedução das comissões e despesas que a Companhia estima serem devidas no âmbito da Oferta. As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações financeiras intermediárias da Devedora relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas em conformidade com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar no item 15.3 da Seção “Documentos ou Informações Incorporadas ao Prospecto Por Referência ou como Anexo”, na página 139 deste Prospecto Preliminar e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Sobre Devedores ou Coobrigados”.

Em 31 de março de 2023			
	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	4.392.958	4.392.958	4.392.958
Instrumentos financeiros derivativos passivos – Circulante	793.659	793.659	793.659



Em 31 de março de 2023			
	Histórico	Ajustado por eventos subsequentes ⁽²⁾	Ajustado por evento subsequente e pela Oferta ^{(2) (3)}
	(Em milhares de R\$)		
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures – Não Circulante	28.683.554	29.173.554	31.107.218
Instrumentos financeiros derivativos passivos - Não Circulante	1.037.421	1.037.421	1.037.421
Total de Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e Instrumentos financeiros derivativos passivos	34.907.592	35.397.592	37.331.256
Total do Patrimônio Líquido	23.302.653	23.302.653	23.302.653
Total da Capitalização ⁽¹⁾	58.210.245	58.700.245	60.633.909

⁽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 28ª emissão das debêntures no valor líquido de R\$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais) refletido em empréstimos, financiamentos e debêntures não circulante.

⁽³⁾ Os saldos ajustados pela Oferta foram calculados considerando os recursos líquidos estimados de R\$1.933.663.838,13 (um bilhão, novecentos e trinta e três milhões, seiscentos e sessenta e três mil, oitocentos e trinta e oito reais e treze 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 três meses findo em 31 de março de 2023, em adição às informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

Os recursos líquidos que a Companhia estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas 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, (i) na coluna “Histórico”, os índices referidos no parágrafo calculados com base nas informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, (ii) na coluna “Ajustado por evento subsequente”, a capitalização total da Companhia ajustada para refletir os eventos subsequentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023 decorrentes da 28ª emissão das debêntures no valor líquido de R\$490.000.000,00 e, (iii) na coluna “Ajustado por evento subsequente e pela Oferta”, esses mesmos índices ajustados com os eventos subsequentes aos três meses findos em 31 de março de 2023, bem como os recursos líquidos que a Companhia estima receber com a Oferta, no montante de R\$1.933.663.838,13 (um bilhão, novecentos e trinta e três milhões, seiscentos e sessenta e três mil, oitocentos e trinta e oito reais e treze centavos), e após a dedução das comissões e despesas que a Companhia estima serem devidas no âmbito da Oferta.



Em e no período de três e doze meses findo em 31 de março de 2023

	Histórico	Ajustado por evento Subsequente ⁽¹⁵⁾	Ajustado por evento subsequente e pela Oferta ⁽¹⁶⁾
(Em milhares de R\$, exceto os índices)			
Índices de Liquidez			
Capital Circulante Líquido ⁽¹⁾	25.460.631	25.950.631	27.884.295
Índice de Liquidez Corrente ⁽²⁾	2,51	2,54	2,66
Índice de Liquidez Seca ⁽³⁾	2,47	2,50	2,62
Índices de Atividade			
Giro dos Estoques ⁽⁴⁾	39,76	39,76	39,76
Prazo médio de cobrança ⁽⁵⁾	120,80	120,80	120,80
Prazo médio de pagamento ⁽⁶⁾	49,23	49,23	49,23
Giro dos ativos permanentes ⁽⁷⁾	0,40	0,40	0,40
Giro do Ativo Total ⁽⁸⁾	0,31	0,31	0,30
Índice de Endividamento			
Endividamento Geral ⁽⁹⁾	0,75	0,75	0,76
Índices de Lucratividade			
Margem Bruta ⁽¹⁰⁾	0,14	0,14	0,14
Margem operacional ⁽¹¹⁾	0,03	0,03	0,03
Margem Líquida ⁽¹²⁾	0,03	0,03	0,03
Lucro básico por ação (em R\$) ⁽¹³⁾	0,13	0,13	0,13
Retorno Sobre Ativo Total ⁽¹⁴⁾	0,01	0,01	0,01

(1) Capital circulante líquido corresponde à ativo circulante subtraído pelo passivo circulante 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) do 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) da receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Devedora pelo (ii) estoque da Companhia.

(5) Prazo médio de cobrança da Companhia, corresponde ao quociente da divisão: (i) do contas a receber da Companhia pela (ii) receita operacional bruta nos últimos 12 meses da Companhia.

(6) Prazo médio de pagamento, corresponde ao quociente da divisão: (i) do contas a pagar da Companhia pelas (ii) compras nos últimos 12 meses da Companhia.

(7) Giro dos ativos permanentes corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo permanente (imobilizado) pela (ii) receita operacional líquida nos últimos 12 meses da Companhia.

(8) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida nos últimos 12 meses pelo (ii) 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) do lucro bruto da Companhia pela (ii) receita operacional líquida da Companhia.

(11) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão: (i) do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social da Companhia (ii) pela receita operacional líquida da Companhia.

(12) A margem líquida é calculada por meio da divisão: (i) do lucro líquido da Companhia (ii) pela receita operacional líquida 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 três meses findo em 31 de março de 2023 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 nos últimos 12 meses da Devedora; (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 28ª emissão das debêntures no valor líquido de R\$490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais) refletido em empréstimos, financiamentos e debêntures não circulante.
- (16) Os saldos ajustados pela Oferta foram calculados considerando os recursos líquidos estimados de R\$1.933.663.838,13 (um bilhão, novecentos e trinta e três milhões, seiscentos e sessenta e três mil, oitocentos e trinta e oito reais e treze 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).

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 três meses findo em 31 de março de		Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Informações financeiras	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Receita líquida	11.315,2	5.373,3	22.987,4	20.381,9	14.029,4	13.319,8	10.914,9	9.417,4
Lucro bruto	1.621,7	1.097,4	5.201,8	4.809,8	2.567,1	3.480,9	2.805,4	2.536,5
Lucro líquido do período/exercício	303,8	225,2	1.262,3	1.677,7	459,4	1.191,5	1.179,6	978,6
Lucro bruto / Receita líquida (%)	14,3	20,4	22,6	23,6	18,3	26,1	25,7	26,9
Lucro líquido / Receita líquida (%)	2,7	4,2	5,5	8,2	3,3	8,9	10,8	10,4

Consolidado	Em e no período de três meses findo em 31 de março de		Em e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Outras informações financeiras	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
EBITDA ⁽¹⁾	1.346,9	1.141,1	5.302,9	4.897,1	2.481,7	3.484,6	2.670,3	2.315,7
Margem EBITDA ^{(2) (%)}	11,9	21,2	23,1	24,0	17,7	26,2	24,5	24,6
ROIC ^{(3) (%)}	9,3	n.a.	9,4	12,2	8,0	14,2	14,7	16,9
ROAE ^{(4) (%)}	5,8	n.a.	6,7	11,7	4,7	23,9	26,2	21,9
Dívida Bruta Ajustada ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	32.694,2	n.a.	32.572,6	25.220,0	21.234,2	14.688,3	11.384,0	7.737,8
Dívida Líquida Ajustada ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	15.506,1	n.a.	14.671,9	12.665,9	5.506,9	9.918,2	7.327,3	4.476,9

(1) 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.

(2) 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, Imposto de renda e contribuição social diferidos ativo e passivo, Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar, Ganho diferido na alienação de imóveis circulante e não



circulante e Participação de não controladores no patrimônio líquido. 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 como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.
- (6) A Dívida Líquida Ajustada 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, títulos e valores mobiliários e provisões técnicas. A Dívida Líquida 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 Líquida Ajustada elaborada por outras empresas. A Devedora utiliza Dívida Líquida Ajustada 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 Ajustada 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 Ajustada

O EBITDA, Margem EBITDA, ROIC, ROAE, Dívida Bruta Ajustada e Dívida Líquida Ajustada 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 devem ser considerados isoladamente, ou 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. Ainda que as medidas não contábeis sejam usadas frequentemente por investidores no mercado e pela Administração para análise de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ou como indicativo de resultados futuros.

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 como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras líquidas de seus derivativos.

Dívida Líquida Ajustada

A Dívida Líquida Ajustada 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, títulos e valores mobiliários e provisões técnicas. A Dívida Líquida 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 Líquida Ajustada elaborada por outras empresas. A Devedora utiliza Dívida Líquida Ajustada 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 três meses findo em 31 de março de		Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018	2017
	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Outras informações financeiras								
EBITDA	1.346,9	1.141,1	5.302,9	4.897,1	2.481,7	3.484,6	2.670,3	2.315,7
Margem EBITDA ⁽¹⁾ (%)	11,9	21,2	23,1	24,0	17,7	26,2	24,5	24,6

⁽¹⁾ 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 três meses findo em 31 de março de		Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018	2017
	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Lucro líquido do período/exercício	303,8	225,2	1.262,3	1.677,7	459,4	1.191,5	1.179,6	978,6
(+) Resultado financeiro	538,8	559,1	2.573,6	1.635,8	1.153,8	1.076,9	631,6	582,8
(+/-) Imposto de renda e contribuição social	23,7	9,3	62,9	354,9	24,0	507,4	465,8	446,3
(+) Depreciação e amortização	480,6	347,5	1.404,1	1.228,7	844,5	708,8	393,3	308,0
EBITDA	1.346,9	1.141,1	5.302,9	4.897,1	2.481,7	3.484,6	2.670,3	2.315,7
Receita líquida	11.315,2	5.373,3	22.987,4	20.381,9	14.029,4	13.319,8	10.914,9	9.417,4
Margem EBITDA (%)	11,9	21,2	23,1	24,0	17,7	26,2	24,5	24,6

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 Bruta Ajustada e Dívida Líquida Ajustada

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta Ajustada e Dívida Líquida Ajustada:

Reconciliação da Dívida Bruta Ajustada	Em 31 de março de	Em 31 de dezembro de					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Ativo circulante							
Instrumentos financeiros derivativos	(245,6)	(251,7)	(182,0)	(266,4)	(116,5)	(82,4)	(9,4)
Ativo não circulante							
Instrumentos financeiros derivativos	(2.392,5)	(2.487,8)	(3.967,9)	(2.743,6)	(694,5)	(478,6)	(90,6)
Passivo circulante							
Instrumentos financeiros derivativos	793,7	827,9	469,2	324,5	92,9	98,4	68,5
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.393,0	4.973,1	1.554,6	663,0	585,0	607,7	588,0
Passivo não circulante							
Instrumentos financeiros derivativos	1.037,4	1.131,1	786,2	88,0	-	-	44,8
Empréstimos, financiamentos e debêntures	28.683,6	27.910,2	26.074,7	23.275,6	14.821,4	11.238,9	7.136,5
Hedge de fluxo de caixa	424,6	469,8	485,2	(106,9)	-	-	-
Dívida Bruta Ajustada	32.694,2	32.572,6	25.220,0	21.234,2	14.688,3	11.384,0	7.737,8



Reconciliação da Dívida Líquida Ajustada	Em 31 de março de	Em 31 de dezembro de					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Dívida Bruta Ajustada ⁽¹⁾	32.694,2	32.572,6	25.220,0	21.234,2	14.688,3	11.384,0	7.737,8
Ativo circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	(2.077,8)	(1.109,8)	(124,6)	(146,9)	(68,7)	(192,0)	(140,4)
Títulos e valores mobiliários	(29.983,9)	(31.043,0)	(12.429,5)	(15.580,4)	(4.701,4)	(3.864,7)	(3.120,5)
Provisões técnicas	14.873,6	14.252,1	-	-	-	-	-
Dívida Líquida Ajustada ⁽²⁾	15.506,1	14.671,9	12.665,9	5.506,9	9.918,2	7.327,3	4.476,9

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ A Dívida Líquida 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 deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e provisões técnicas. A Dívida Líquida Ajustada 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 Ajustada de maneira diferente da Devedora. A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Líquida Ajustada 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.

Covenants

A Companhia está dispensada da obrigação de observar quaisquer índices financeiros (covenants financeiros) até os trimestres indicados abaixo, por operação, conforme aprovado em assembleia geral de debenturistas realizada em 18 de agosto de 2022.

Emissão	Dispensado até o trimestre (inclusive)
Sexta Emissão de Debêntures da Sul América S.A.	3º Trimestre de 2023
Oitava Emissão de Debêntures da Sul América S.A.	4º Trimestre de 2023
Nona Emissão de Debêntures da Sul América S.A.	3º Trimestre de 2025

É facultativo à Companhia, a liquidação antecipada das respectivas emissões antes da aplicabilidade dos covenants mencionados acima.

A partir dos trimestres indicados acima e de acordo com as cláusulas de vencimento antecipado contidas nas escrituras de emissões de debêntures, sejam elas, Sexta Emissão de Debêntures da Sul América S.A., Oitava Emissão de Debêntures da Sul América S.A. e Nona Emissão de Debêntures da Sul América S.A., a Companhia estará sujeita à manutenção de certos índices financeiros dentro dos limites previamente estabelecidos (covenants financeiros). A tabela a seguir, apresenta os covenants financeiros pelos quais a Companhia estará submetida.

Descrição dos covenants	Índice requerido
Índice financeiro I - dívida financeira líquida/geração de caixa	Igual ou inferior a 2 vezes a geração de caixa
Índice financeiro II - geração de caixa/resultado financeiro líquido	Igual ou superior a 4 vezes o resultado financeiro líquido
Índice financeiro III - geração de caixa	Igual ou superior a zero



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 31 de março de	Em e no exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					
		2023 ⁽¹⁾	2022	2021	2020	2019	2018
	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)						
Lucro líquido	1.341,0	1.262,3	1.677,7	459,4	1.191,5	1.179,6	978,6
(+) Resultado Financeiro	2.553,3	2.573,6	1.635,8	1.153,8	1.076,9	631,6	582,8
Lucro líquido antes resultado financeiro	3.894,3	3.835,9	3.313,5	1.613,2	2.268,4	1.811,2	1.561,4
Capital de giro Ajustado ⁽²⁾	8.889,6	8.751,9	6.515,0	4.253,7	3.445,0	2.578,1	2.220,4
Investimentos em subsidiárias, coligadas e controladas em conjunto	2.537,9	2.553,4	2.325,8	1.089,2	1.226,9	144,5	90,0
Imobilizado	11.660,3	11.106,3	9.097,1	7.368,9	6.439,4	4.994,8	3.955,6
Intangível	18.662,7	18.831,0	10.631,0	7.809,9	5.365,5	4.812,6	3.557,4
Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes ⁽³⁾	(8,0)	(282,1)	(1.481,8)	(370,8)	(452,3)	(177,1)	(566,6)
Capital Investido	41.742,5	40.960,5	27.087,1	20.150,9	16.024,5	12.352,9	9.256,8
ROIC (%)	9,3	9,4	12,2	8,0	14,2	14,7	16,9

⁽¹⁾ Calculado considerando os 12 últimos meses para os períodos findos em 31 de março de 2023 para os saldos de resultado.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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 31 de março de		Em e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018	2017
	(R\$ milhões, exceto quando indicado diferentemente)							
Lucro líquido	1.341,0	1.500,4	1.262,3	1.677,7	459,4	1.191,5	1.179,6	978,6
Média de dois anos do saldo do Patrimônio líquido	23.189,8	14.720,3	18.877,5	14.340,1	9.722,1	4.984,9	4.504,4	4.473,9
ROAE (%)	5,8	10,2	6,7	11,7	4,7	23,9	26,2	21,9

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

Não aplicável, tendo em vista que, conforme a Resolução CVM 160, o item é de preenchimento facultativo uma vez que a Devedora é companhia aberta. Tais informações podem ser obtidas no Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar.



13 - RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

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, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder prestou serviços à Emissora relacionados a ofertas públicas e de formador de mercado, tendo recebido, no referido período, o montante de, aproximadamente, R\$ 84 milhões.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, 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 necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

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 Santander e a Emissora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Emissora.



O Santander e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, 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 necessárias à condução de suas atividades.

O Santander e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Santander ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

Entre o UBS BB e a Emissora

A Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante e outras transações comerciais vigentes com o UBS BB ou sociedades de seu conglomerado econômico.

O UBS BB e sociedades de seu conglomerado econômico poderão 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, podendo vir a contratar com o UBS BB ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora.

O UBS BB e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado financeiro, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou de sociedades de seu grupo econômico e/ou possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Emissora e/ou de sociedades de seu grupo econômico, sendo que: (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora e/ou de sociedades de seu grupo econômico; e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores e/ou a preços e condições de mercado, conforme aplicável.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Demonstrativo de Custos da Oferta” deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Emissora ao UBS BB ou a sociedades do seu conglomerado econômico, no contexto da Oferta.

A Emissora e o UBS BB, na data deste Prospecto Preliminar, declaram que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do UBS BB como instituição intermediária da Oferta.

Entre o Bradesco BBI e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. O Bradesco BBI e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Banco BTG e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. O BTG e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.



Entre o Safra e a Emissora

Na data deste Prospecto, o Safra e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Safra, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Safra atuou como instituição intermediária ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

O Safra e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, 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 necessárias à condução de suas atividades.

O Safra e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Safra como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Safra ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, considerando os últimos 12 meses, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem os seguintes relacionamentos comerciais com o Coordenador Líder e demais sociedades de seu grupo econômico, conforme detalhados a seguir:

- Coordenação em oferta pública: o Coordenador Líder atuou como coordenador líder da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários decorrentes de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 séries, para colocação privada, da 26ª emissão da Devedora, no valor total de R\$ 400 milhões, emitidas em 16 de novembro de 2022. Tais debêntures foram emitidas em 4 séries, com vencimentos em 15 de dezembro de 2027 (1ª série), 17 de dezembro de 2029 (2ª série), 17 de dezembro de 2029 (3ª série) e 15 de dezembro de 2032 (4ª série), nos montantes de, aproximadamente, R\$ 86 milhões (1ª série), R\$ 176,3 milhões (2ª série), R\$ 82,5 milhões (3ª série) e R\$ 55 milhões (4ª série), e remuneradas às taxas de 100% DI + 0,75% a.a. (1ª série), 100% DI + 1,00% a.a. (2ª série), IPCA + 6,7947% a.a. (3ª série) e IPCA + 6,9354% a.a. (4ª série). Tal emissão não conta com quaisquer garantias; e
- Operações de derivativo (swap IPCA x DI – hedge juros): (i) operação contratada com a Devedora 21 de dezembro de 2022, com vencimento em 17 de dezembro de 2029, no valor original de R\$ 82,5 milhões; e (ii) operação contratada com a Devedora 21 de dezembro de 2022, com vencimento em 15 de dezembro de 2032, no valor original de R\$ 55 milhões.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder detinham, em 14 de julho de 2023, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de R\$ 46,4 milhões em diversos ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, 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 necessárias à condução de suas atividades.

Além do descrito acima, o Coordenador Líder 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.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.



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 em balanço do Itaú Unibanco:

Ativo	Empresa	Data de Emissão	Data de Vencimento	Valor em Carteira (R\$)	Taxa da Operação	Garantias
RDORD7	REDE D'OR SAO LUIZ S.A.	19/02/2023	19/02/2030	300.000.000	CDI + 1,70%	N/A
RDORA5	REDE D'OR SAO LUIZ S.A.	14/10/2022	14/10/2032	250.000.000	CDI + 2,00%	N/A
RDORB5	REDE D'OR SAO LUIZ S.A.	14/10/2022	14/10/2032	104.875.000	CDI + 1,95%	N/A
RDORB3	REDE D'OR SAO LUIZ S.A.	14/05/2022	14/05/2032	250.000.000	CDI + 1,90%	N/A
RDORB9	REDE D'OR SAO LUIZ S.A.	16/06/2020	19/08/2031	1.219.599.000	CDI + 1,90%	N/A
RDORC9	REDE D'OR SAO LUIZ S.A.	16/06/2020	19/08/2031	101.263.000	CDI + 1,90%	N/A
RDORC7	REDE D'OR SAO LUIZ S.A.	19/06/2019	19/06/2029	571.487.000	CDI + 0,79%	N/A

- Debêntures emitidas pela Rede D'Or São Luiz S.A. em tesouraria: (i) aproximadamente R\$ 61,5 milhões, com vencimento em 19/08/2031 e taxa de CDI+1,90%, sem garantias, e (ii) aproximadamente R\$ 36 milhões, com vencimento em 19/12/2026 e taxa de CDI+1,25%, sem garantias;
- *Bonds* no volume aproximado USD 16,5 milhões, emitidos pela Rede D'Or Finance S.A.R.L. em 17 de janeiro de 2018, com vencimento 22 de janeiro de 2030 e taxa pré-fixada de 4,50%, sem garantias;
- Linhas de cartão de crédito em nome de empresas do Grupo Rede D'Or no volume de aproximado de R\$ 1,68 milhões de reais, divididas em 21 operações;
- Linhas de crédito rotativo em nome de empresas do Grupo Rede D'Or no volume total aproximado de R\$ 321,6 milhões, dos quais R\$ 168,8 milhões já foram sacados. As linhas são divididas em 26 operações, com abertura na data de 16/05/2023 e prazo de encerramento indeterminado;
- Linha de capital de giro pelo Hospital Novo Atibaia S.A. no volume de R\$ 2.999.999,00 e risco efetivo de R\$ 1.141.255,01 com abertura em 24/08/2020 e vencimento em 27/08/2024;
- Linha de fianças na Sul America Companhia de Seguros Saude e Rede Dor São Luiz Serviços Medicos Ltda, somando aproximadamente R\$ 4,5 milhões e com risco efetivo em aproximadamente R\$ 720 mil;
- O Grupo Rede D'Or possui contrato de Sispag que atingiu volumetria média mensal de, aproximadamente, R\$ 6,05 bilhões, nos últimos 12 meses; possui a volumetria média mensal de R\$ 712 milhões em cobrança nos últimos 12 meses, ambas as atividades são isentas de tarifa.

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses 5% do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “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, na data deste Prospecto, declaram que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA na Oferta.

Entre o Santander e a Devedora

Na data deste Prospecto, a Companhia e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem relacionamento com o Santander e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

- Operação de Financiamento na modalidade de Capital de Giro - FGI, no montante de R\$ 7,6 milhões, contratados em 2020, com prazo de vencimento em 2024, com um spread de 3% a 3,3% a.a., com garantia do Fundo Garantidor para Investimentos;
- Operação de Debentures, de emissões no montante de R\$ 500 milhões todos sem quaisquer garantias;
- Operação de *Leasing*, no montante de R\$ 58,5 milhões, contratado em 2020, com prazo de vencimento em 2025, com um spread médio de 1% a.a., com garantias de bens;
- Operações de Derivativo (SWAP) que variam do montante de R\$ 30 milhões a 1,5 bilhões, contratados entre 2020 e 2022, com prazo de vencimento de 2029 a 2036 e taxa que vão desde CDI + 1,35% a CDI + 2,40% e taxas pós que vão de 102,70% do CDI até 107,90% do CDI, todos sem quaisquer garantias;
- Serviço de recebimento através de cobrança (emissão de boletos bancários), emitindo em média 6 milhões de boletos ao ano, o que corresponde a um volume financeiro de R\$ 32,4 bilhões. Deste montante são liquidados em média 4,8 milhões de boletos ao ano, o que soma um volume financeiro de R\$ 25,2 bilhões.
- Pagamentos e recebimentos através de Pix, realiza em média um volume de 5 milhões de pagamentos por ano, o que corresponde a um volume financeiro de R\$ 30 bilhões, e possui em média um volume de 5 mil de recebimentos por ano, o que corresponde a um volume financeiro de R\$ 3 bilhões.
- Serviço de folha de pagamento para os funcionários da Companhia, totalizando 5.700 contas.
- Serviços de processamento de pagamentos na modalidade de cartão de crédito (Adquirência), com volume mensal aproximado de R\$ 170 mil. Os serviços são processados pela GetNet, sociedade integrante do conglomerado econômico do Santander.
- Prestação de serviços de *cash management* como Pagfor e tributos, quantidade média mensal de 13 mil pagamentos gerando um volume mensal aproximado de R\$ 2,5 bilhões.
- Aplicações financeiras realizadas junto à Mesa / Tesouraria do Santander em CDB no montante de R\$ 2,9 bilhões, com prazo médio de 1 ano e uma taxa média de 103,8% CDI.
- Aplicações financeiras em fundos de investimento geridos pela Santander Asset, sociedade integrante do conglomerado econômico do Santander, em montante de R\$ 102 milhões.

Entre o UBS BB e a Devedora

Além do relacionamento relativo à Oferta, o Coordenador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, nos últimos 12 (doze) meses, participaram, na qualidade de instituição intermediária do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, das seguintes operações com a Devedora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico:

- Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da 50ª emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A., no valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), emitidas em 15 de julho de 2022, sendo (i) CRI da 1ª Série: no volume de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sobre as quais incide remuneração de 6,3828% ao ano, com atualização monetária pelo IPCA, com vencimento previsto em 16 de julho de 2029; (ii) CRI da 2ª Série: no volume de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) sobre as quais incide remuneração de 6,5445% ao ano, com atualização monetária pelo IPCA, com vencimento previsto em 5 de julho de 2032; e (iii) CRI da 3ª Série: no volume de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sobre as quais incide remuneração de 6,7692% ao ano, com atualização monetária pelo IPCA, com vencimento previsto em 5 de julho de 2037.



- Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, das 1ª, 2ª e 3ª séries da 23ª Emissão, da Rede D'Or São Luiz S.A., no valor total de R\$ 2.375.000.000,00 (dois bilhões, trezentos e setenta e cinco milhões de reais), emitidas em 15 de julho de 2022, sendo (i) Debêntures da 1ª Série: no volume de R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), sobre as quais incide remuneração de 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de (i) 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, com vencimento previsto em 15 de maio de 2028; (ii) Debêntures da 2ª Série: no volume de R\$ 850.000.000,00 (oitocentos e cinquenta milhões de reais) sobre as quais incide remuneração de 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de (i) 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano com vencimento previsto em 15 de maio de 2032; e (iii) Debêntures da 3ª Série: no volume de R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), sobre as quais incide remuneração de 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de (i) 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano com vencimento previsto em 15 de maio de 2032.

Entre o Bradesco BBI e a Devedora

Na data deste Prospecto, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem relacionamento com o Bradesco BBI e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

- Duas operações de fiança no valor aproximado de R\$ 18.757.511,41, sendo uma delas no valor aproximado de R\$ 4.385.158,07 contratada em março de 2019 e a outra no valor aproximado de R\$ 14.372.353,34 contratada em outubro de 2022, ambas com o vencimento em 15/08/2025 e com a finalidade de garantir a dívida do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES junto à Companhia J Badim S.A., sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Devedora.
- Gerenciamento da folha de pagamento do grupo econômico da Devedora desde o primeiro semestre de 2020, com prazo de 60 meses e volume financeiro aproximado de R\$ 194.000.000,00, relacionado ao pagamento de, aproximadamente, 67 mil funcionários da Devedora.
- Cartões corporativos das bandeiras Visa e Amex com faturamento anual aproximado de R\$12.000.000,00.
- Cartões benefícios Alelo com faturamento de aproximadamente R\$ 60.000.000,00.
- Adquirência por meio da Cielo com volume anual aproximado de R\$ 380.000.000,00.
- Operações de cash management do grupo econômico totalizando aproximadamente 4 mil operações mensais de recebimento com volume aproximado de R\$ 45.000.000,00 e 5 mil operações de pagamentos com volume de R\$ 700.000.000,00.
- Seguro dental para parte dos funcionários do grupo econômico da Devedora, com um total aproximado de 60,5 mil vidas.
- O grupo econômico da Devedora possui aplicação junto ao Bradesco BBI e/ou com entidades de seu conglomerado econômico, em Certificado de Depósito Bancário – CDB, no valor de aproximadamente R\$5.736.000.000,00, tendo como mês de referência julho de 2023;
- Operações de derivativos fechadas entre 2018 e 2020 com valor notional aproximado de US\$ 950.000.000,00 para fins de proteção via hedge acerca das emissões de bonds da Devedora, cujos vencimentos são 2028 e 2030. Em 2021 foram fechadas operações de derivativos para fins de proteção referentes à emissão de CRI da devedora no valor aproximado de R\$ 1.000.000.000,00, cujos vencimentos são 2031 e 2036.
- Operações de crédito na modalidade de debêntures junto à Devedora e ao Hospital Esperança Ltda., subsidiária da Devedora, conforme detalhamento abaixo:

Entidade	Saldo devedor (em R\$) ⁽¹⁾	Data de emissão	Vencimento	Ativo	Série
Devedora	420.799.842	10/09/2018	10/09/2024	HSLZA3	Única
Devedora	1.510.901.843	20/06/2019	20/12/2026	RDORB7	2ª série
Hospital Esperança Ltda.	394.262.760	28/08/2017	28/08/2024	HSPE13	Única
Total	2.325.964.445	-	-	-	-

⁽¹⁾ Data-base do saldo devedor aproximado: 11 de julho de 2023.



A operadora de planos privados de assistência à saúde Bradesco Saúde S.A., do conglomerado econômico do Bradesco BBI, é um dos principais clientes da Devedora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Devedora contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, 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 necessárias à condução das atividades da Devedora.

A Devedora pode ou poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

Adicionalmente, o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Devedora e/ou de sociedades de seu grupo econômico, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares de mercado a preços e condições de mercado.

O Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Devedora. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Devedora com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas Ações; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Bradesco BBI 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.

O Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Devedora como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com total return swap). O Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Devedora como forma de proteção (hedge) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e os preços das ações ordinárias da Devedora, sem, contudo, gerar demanda artificial durante Oferta.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Banco BTG e a Devedora

Na data deste Prospecto, o BTG possui os seguinte relacionamentos com a Devedora:

- A Qualicorp Consultoria e Corretora de Seguros S.A., sociedade integrante do conglomerado econômico da Devedora, possui aplicações financeiras realizadas em Certificados de Depósito Bancário (“CDBs”) de emissão do BTG, com remuneração equivalente a 104,5% do CDI, com saldo bruto, na data deste Memorando, correspondente a aproximadamente R\$132 milhões, sendo que a emissão de tais CDBs varia entre 11 de maio de 2023 e 29 de junho de 2023 e o vencimento entre 31 de julho de 2023 e 16 de agosto de 2023. Tal operação não conta com nenhuma garantia por parte da Devedora e/ou sociedade do seu conglomerado econômico; e
- A Devedora e determinadas sociedades do seu grupo econômico contrataram, com sociedades integrantes do grupo econômico do BTG, 11 (onze) apólices de seguro no valor segurado agregado de aproximadamente R\$70 milhões, com início de vigência entre 02 de dezembro de 2019 e 18 de janeiro de 2023 e fim de vigência entre 18 de janeiro de 2024 e 15 de dezembro de 2025. A citada sociedade integrante do grupo econômico do BTG auferiu, nessas operações, remuneração no valor agregado de, aproximadamente, R\$ 311,1 mil.



Entre o Safra e a Devedora

Na data deste Prospecto, o Safra e seu respectivo conglomerado econômico é credor da Devedora nas operações financeiras destacadas abaixo:

Empréstimos e Financiamentos:

- 14ª Emissão de Debêntures da Rede D'or São Luiz S.A., com Data de Emissão em 24/08/2018, Data de Vencimento de 24/10/2026, Taxa de Juros de 106% da Taxa DI Saldo e Total em aberto de aproximadamente R\$ 515.000.000,00; e
- 13ª Emissão de Debêntures da Rede D'or São Luiz S.A., com Data de Emissão em 10/09/2018, Data de Vencimento em 10/09/2024, Taxa de Juros CDI+ 1,02% a.a. e saldo devedor de aproximadamente R\$100.500,000,00.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e do relacionamento descrito acima, o Safra, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

A Devedora e/ou sociedades controladas pela Devedora efetuam esporadicamente operações de derivativos com o Safra ou sociedades do seu grupo econômico. Devido à natureza desses contratos de derivativos, não há predeterminação de remuneração a favor do Safra ou sociedades do seu grupo econômico, sendo que o Safra poderá averiguar ao término destes contratos ganho ou perda decorrentes de tais operações.

Não obstante, o Safra poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico do Safra e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Devedora diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção 14.2 na página 136 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Safra ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto 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.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário dos CRI.

O Agente Fiduciário dos CRI presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.



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 os Coordenadores 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 dos Coordenadores (exceto pelo Itaú BBA) 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. O Itaú BBA e o Banco Liquidante e Escriturador, nesta data, integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Banco Liquidante e Escriturador, além do relacionamento no curso normal dos negócios.

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.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Escriturador.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de banco escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador.

O Coordenador Líder e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Escriturador.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de banco escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador.

O Coordenador Líder e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante.

O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Liquidante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Liquidante.

O Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Liquidante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários nas emissões de valores mobiliários em que atua.



Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Liquidante.

O Coordenador Líder e o Liquidante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Liquidante ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.



14 - CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta)ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*”, celebrado em 18 de julho de 2023, entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”), disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI e a forma de colocação, 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, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição
CEP 04.543-907, São Paulo – SP

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi
CEP 04.538-32, São Paulo – SP

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, bloco A, 24º andar
CEP 04.543-011, São Paulo – SP

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo – SP

BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Olímpia
CEP 04.543-011, São Paulo – SP

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-133, São Paulo – SP

SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2100, 17º andar, Bela Vista
CEP 01.310-930, São Paulo – SP

Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento pelos Coordenadores, conforme aplicável, das obrigações assumidas nos termos do presente Contrato é condicionado a satisfação, até a data da liquidação da Emissão, das seguintes condições precedentes (“**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 no Prospecto Preliminar, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, previamente ao início do *roadshow* 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) obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM;
- (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 *bringdown due diligence* (a) em data anterior ao *roadshow*; (b) em data anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*; e (c) 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 suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e 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, nos termos da Cláusula 15 do Contrato de Distribuição;
- (x) não ocorrência de Transferência de Controle. Para fins deste Contrato: (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; e (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 e pela Emissora até a primeira data de liquidação dos CRI, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e pela Emissora 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 e permanência, na Data de Liquidação, (conforme abaixo definida) da Devedora ou de qualquer sociedade Controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da



Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora ("**Controladas**") ou Subsidiárias em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

- (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 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("**Leis Anticorrupção**");
- (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 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 "AAA(EXP)sf(bra)", pela Fitch Ratings Brasil Ltda. 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, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;
- (xxi) cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, das disposições da regulamentação aplicável à Emissão, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes (a) à vedação à negociação previstas na Resolução CVM 160; e (b) ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 44**"), 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 e regulamentação aplicável para a Emissão e Oferta 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 seja instituído o Patrimônio Separado;
- (xxvi) a Devedora e qualquer um de seus diretores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado; ou (b) uma subsidiária da Emissora não ser uma Contraparte Restrita. Para fins deste Contrato: (i) "**Contraparte Restrita**" significa qualquer pessoa,



organização ou embarcação **(1)** designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“OFAC”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil); **(2)** que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado; ou **(3)** de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; **(ii)** “**Território Sancionado**” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data deste Contrato incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no aplicável Leis e regulamentos de sanções) Irã, Coréia do Norte, Síria, Rússia e territórios contestados de Donetsk e Luhansk; e **(iii)** “**Sanções**” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas;

- (xxvii) encaminhamento pelos Auditores Independentes da Devedora dos documentos previstos na carta de contratação celebrada com os Auditores Independentes da Devedora, em termos aceitáveis aos Coordenadores da Oferta e de acordo com as normas aplicáveis; e
- (xxviii) autorização, pela Devedora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Emissão e da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca, 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, é condicionado à satisfação, até a data de liquidação da Oferta, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta.

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 à data de liquidação da Oferta.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a subseção “3 Riscos dos Créditos Imobiliários” na seção “4. Fatores de Risco”, na página 22 e seguintes deste Prospecto.

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.

Regime de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, no montante de, inicialmente, R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), em regime misto de garantia firme de colocação e de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores, sem qualquer solidariedade entre eles, com relação ao Montante Mínimo, qual seja, R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), observada a seguinte proporção: **(a)** R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) pelo Coordenador Líder; **(b)** R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) pelo Bradesco BBI; **(c)** R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) pelo Itaú BBA; **(d)** R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) pelo Banco BTG; **(e)** R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) pelo Santander; **(f)** R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) pelo UBS BB; e **(g)** R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) pelo Banco Safra e somente será exercida (i) desde que cumpridas todas as Condições Precedentes previstas neste Prospecto, de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da liquidação da Oferta pela CVM; (ii) caso haja, após o Procedimento de *Bookbuilding*, algum saldo remanescente de CRI equivalente ao Montante Mínimo não subscrito, observados os limites de subscrição acima, 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 Teto DI, pela Taxa Teto IPCA I e pela Taxa Teto IPCA II, conforme aplicável.

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 500.000 (quinhentos mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme de colocação prevista no Contrato de Distribuição, concedida pelos Coordenadores, será válida até 31 de agosto de 2023 ou outra data posterior que vier a ser definida de comum acordo e por escrito entre as Partes, mediante a celebração de termo de aditamento ao presente Contrato (“**Prazo da Garantia Firme**”).

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados

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 (com gross up)	Valor Total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Oferta
Custo Total	66.336.161,87	33,17	3,32%
Comissões do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais⁽¹⁾	63.634.015,86	31,82	3,18%
Comissão de Coordenação e Estruturação (1a)	5.000.000,00	2,50	0,25%
Prêmio de Garantia Firme (1b)	3.750.000,00	1,88	0,19%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição (1c)	48.743.333,33	24,37	2,44%
Comissão de Sucesso (1d)	0,00	0,00	0,00%
Impostos (Gross up)	6.140.682,53	3,07	0,31%
Registros CRI	1.171.290,00	0,59	0,06%
CVM	750.000,00	0,38	0,04%
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI	321.750,00	0,16	0,02%
B3 - Custódia	16.000,00	0,01	0,00%
B3 - Registro CCI			
ANBIMA - Registro e Base de Dados CRI	83.540,00	0,04	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI (2)	1.530.856,01	0,77	0,08%
Securitizadora (Implantação)	37.078,03	0,02	0,00%
Securitizadora –Manutenção - Anual)	59.649,56	0,03	0,00%
Agente Fiduciário - CRI (Implantação)	7.968,13	0,00	0,00%
Agente Fiduciário - DEB (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)	15.936,25	0,01	0,00%
Custodiante (Manutenção – Anual)	13.659,65	0,01	0,00%
Custódia CCI B3 (Implantação) (3)	18.500,00	0,01	0,00%
Custódia CCI B3 –Manutenção - Anual) (3)	223.920,00	0,11	0,01%
Agência de Classificação de Risco (3)	50.000,00	0,03	0,00%
Agência de Classificação de Risco –manutenção - Anual) (3)	35.000,00	0,02	0,00%
Escriturador e Liquidante - (manutenção Anual) - DEB	24.000,00	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante (Implantação) - DEB	2.000,00	0,00	0,00%
Escriturador e Liquidante - (manutenção Anual) - CRI	14.400,00	0,01	0,00%



Comissões e Despesas (com gross up)	Valor Total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Oferta
Escriturador e Liquidante (Implantação) - CRI	1.200,00	0,00	0,00%
Advogados Externos (3)	510.000,00	0,26	0,03%
Auditores Independentes	474.000,00	0,24	0,02%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,00	0,00%
Avisos e Anúncios da Distribuição	15.000,00	0,01	0,00%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Anual)	1.440,00	0,00	0,00%

Valor Líquido para Emissora 1.933.663.838,1
3

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
2.000.000.000	1.000	33,17	3,32%	966,83

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

- (1a) Comissão de Estruturação: no valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco 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;
- (1b) Prêmio de Garantia Firme: no valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco 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, independentemente do exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores;
- (1c) Comissão de Sucesso: a 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, o fluxo de pagamento dos CRI DI, calculado utilizando-se a Taxa Teto CRI DI; 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.
- (1d) O Comissionamento será pago pela Devedora, ou por sua conta e ordem, aos Coordenadores ou para as pessoas jurídicas indicadas nas Cláusulas 6.1.3 a 6.1.6 acima ou aos Participantes Especiais na hipótese prevista na Cláusula 14 abaixo, 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 as pessoas jurídicas indicadas nas Cláusulas 6.1.3 a 6.1.6 acima, 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 as pessoas jurídicas indicadas nas Cláusulas 6.1.3 a 6.1.6 acima, conforme o caso, poderão reter o valor do seu respectivo Comissionamento no momento da liquidação financeira da Oferta. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder (ou ao Banco XP, conforme aplicável) receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross-up).
- (2) Não foram considerados eventuais reajustes.
- (3) Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).



15 - DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de referência da Devedora

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 (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).

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora 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 E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, 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 Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://app.opecapital.com/pt/documentos-corporativos> (neste website, selecionar “Opea Securitizadora S.A.” na lista suspensa “empresa”, depois selecionar “CVM” na lista suspensa “tipo” e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte website: 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).

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e para o período de três meses findo em 31 de março de 2023, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, podem ser encontradas no seguinte website: <https://app.opecapital.com/pt/documentos-corporativos> (neste website, selecionar “Opea Securitizadora S.A.” na lista suspensa “empresa”, selecionar “Balanços e DRF” na lista suspensa “tipo” e depois selecionar “2022” na lista suspensa “ano” e realizar o *download* da versão mais atualizada das demonstrações financeiras da Securitizadora) e na CVM no seguinte website: 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 “DFP” ou “ITR” no campo “Categoria”, e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima;



Demonstrações financeiras da Devedora

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 normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e 2022 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 podem ser encontradas no seguinte website: 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.

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

Autorizações societárias da Securitizadora e da Devedora incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos Anexos I e II.

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

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos Anexos III e IV.

15.5. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo VII.

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

Escritura de Emissão de Debêntures e Escritura de Emissão de CCI incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos Anexos V e VI.



16 - IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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:

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

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo – SP

At.: Flávia Palacios

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com / juridico@opeacapital.com

Website: www.opeacapital.com

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

Coordenadores

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

Avenida Chedid Jafet, 75, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia

CEP 04.551-065 – São Paulo, SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais

Tel.: (11) 4871-4448

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

Website: www.xpi.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi

CEP 04.538-132, São Paulo, SP

At.: Acauã Uchôa

Tel.: (11) 3708 8539

E-mail: acaua.barbosa@itaubba.com com cópia para a chave IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/>

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041

CEP 04.543-011, São Paulo, SP

At.: Cassiano Pedro Carvalho Barbosa

Tel.: (11) 93051-1587

E-mail: cassiano.barbosa@santander.com.br

Website:

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.400, 7º andar, Itaim Bibi

CEP 04.538-132, São Paulo, SP

At.: Guilherme Ceneviva

Tel.: (11) 2767-6639

E-mail: guilherme.ceneviva@ubs.com

Website:

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º Andar, Vila Olímpia

CEP 04.543-011, São Paulo, SP

At.: Marina Rodrigues

E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

Website: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx>



BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-133, São Paulo, SP
At.: Daniel Vaz/Departamento Jurídico
Tel.: (11) (11) 3383-2000
E-mail: OL-Legal-Ofertas@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank>

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

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista
CEP 01.310-930, São Paulo, SP
At.: Luiz Sayão
Tel.: (11) 3175-9768
E-mail: luiz.sayao@safra.com.br
Website: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>

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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04.533-014, São Paulo – SP
At.: Roberto Zarour e Thais Rossi
Telefone: (11) 3024-6180
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com, thais.rossi@lefosse.com
Website: www.lefosse.com

Assessor Jurídico da Devedora

PINHEIRO GUIMARÃES

Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar, Centro
CEP 20.040-007, 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
Website: <http://www.pinheiroguimaraes.com.br/>

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

Auditores Independentes da Devedora

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S. Ltda.

Auditor responsável da Devedora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e referente aos períodos de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2023 e 2022.

Praia de Botafogo, 370, 8º ao 10º andar, Botafogo
CEP 22.250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Diogo Afonso
Telefone: (21) 3263-7000
E-mail: diogo.afonso@br.ey.com
Website: 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 04.719-911, São Paulo – SP
At.: Mark Suda Yamashita
Tel.: (21) 3940-6396
E-mail: MSYamashita@kpmg.com.br
Website: www.kpmg.com.br

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

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

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

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.: (21) 3385-4565
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br
Website: www.pentagonotrustee.com.br

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

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal
CEP 04.344-902, São Paulo – SP
At.: André Sales
Telefone: +55 (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

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

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar
CEP 04.538-132, São Paulo – SP
At.: André Sales
Telefone: (11) 2740-2568
Correio Eletrônico: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores nos seguintes endereços



Emissora: <https://www.opecapital.com/ofertas-publicas-em-andamento> (neste *Website*, clicar ao fim da página em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 176ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados);

Coordenadores:

XP: www.xpi.com.br (neste *Website*, acessar a aba "Produtos e Serviços" e clicar em "Ofertas Públicas", na seção "Ofertas em Andamento", clicar em "CRI Rede D'Or - Oferta Pública de Distribuição, em até três séries, da 176ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e selecionar o documento desejado);

Itaú BBA: www.italy.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste *website*, acessar "Rede D'Or São Luiz S.A.", posteriormente, na seção "2023" e na subseção "CRI Rede D'Or", acessar o documento desejado)

Santander: <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste *website*, clicar em "CRI Rede D'Or", e assim obter os documentos desejados);

UBS BB: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website* clicar em "Rede D'Or- 176ª Emissão de CRI da Opea Securitizadora" e, então, clicar no documento desejado).

Bradesco BBI: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em "Ofertas Públicas", na aba "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", selecionar "CRI", buscar por "CRI 160 Rede D'Or", e assim obter o documento desejado).

Banco BTG: <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2023" e "CRI REDE DOR" - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 176ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A." e selecionar o documento desejado).

Banco Safra: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em "CRI – Rede D'or 2023", e então, clicar no documento desejado")

CVM:

www.gov.br/cvm (neste *website*, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "CRI" e em "Securitizadora" buscar "Opea Securitizadora S.A.". Em seguida clicar "categoria", selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", no campo "Tipo" selecionar o documento desejado e no "Período de Entrega", inserir o período de 18/07/2023 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o "Download").

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a Securitizadora declara que seu registro de companhia s1 perante a CVM, concedido sob o n.º 477, encontra-se atualizado na data deste Prospecto.

16.10 Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Securitizadora declara que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



17 - OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

17.1 Documentos Incorporados a Este Prospecto por Referência

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto.

Documentos e Informações anexos a este Prospecto

- (i) Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora;
- (ii) Cópia do Estatuto social vigente da Devedora
- (iii) Cópia da ata da RCA Emissora;
- (iv) Cópia da ata da RCA Devedora;
- (v) Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) Escritura de Emissão de CCI;
- (vii) Termo de Securitização;
- (viii) Relatório de Classificação Preliminar de Risco da Agência de Classificação de Risco.

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto

- (i) Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;
- (ii) Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net
- (iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2021 e 2020, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes;
- (iv) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2021 e 2020, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes;
- (v) Informações financeiras trimestrais da Securitizadora relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2023; e
- (vi) Informações financeiras trimestrais da Devedora relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2023.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

Informações referentes à Emissora

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 E da Resolução CVM 160, 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 (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 Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: 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 os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 podem ser encontradas no seguinte website: 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 (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 exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 podem ser encontradas no seguinte website: 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”).



Nossa Proposta de Valor Única



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A.

CONFIDENCIAL 1

Maior Ecossistema de Saúde Privada do Brasil

HOSPITAIS	SEGUROS	ONCOLOGIA	DIAGNÓSTICO	EDUCAÇÃO E PESQUISA (IDOR)	SERVIÇOS COMPLEMENTARES
<p>Maior⁽¹⁾ rede de hospitais privados independentes do Brasil</p> <p>Referência em padrão de qualidade</p> <p>Inaugurado em 1998</p>	<p>Uma das maiores seguradoras do país</p> <p>Modelo de distribuição diversificado e presença nacional</p> <p>127 anos de história</p>	<p>Serviços de Oncologia totalmente integrados a rede hospitalar</p> <p>Posição de liderança⁽²⁾</p> <p>Inaugurado em 2011</p>	<p>3º maior⁽³⁾ operador de diagnósticos do Brasil</p> <p>Inaugurado em 1977 com retomada em 2018</p>	<p>Colaborações científicas com +60 países</p> <p>+40 programas de residência médica</p> <p>Plano privado de educação médica em desenvolvimento</p>	<p>D'Or Consultoria e participação Qualicorp S.A. (25,85%)</p> <p>Maior Banco de Sangue no Brasil adquirida em 2017 (participação de 42,4%)</p> <p>+Diálise +Distribuição +Materiais e medicamentos +Nefrologia +Transplantes complexos</p>

Fonte: Rede D'Or São Luiz, ANAHP, CNES e dados públicos de companhias abertas.

Nota: (1) Número de leitos em Maio/22; (2) Em termos de EBITDA 2022FPY, incluindo infecções e cirurgias oncológicas; (3) Considerando o EBITDA ajustado 2022FPY para todas as companhias listadas.

CONFIDENCIAL 2



Sólido Histórico Apesar dos Desafios Macro



12

Estados + DF

69

Hospitais

11.512

Leitos totais

87.000

Médicos credenciados

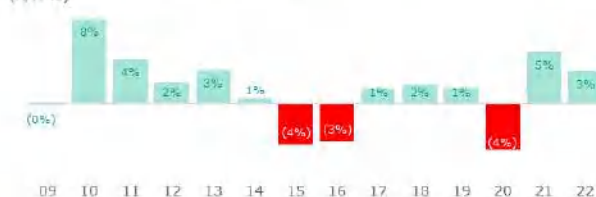
R\$22,5 bi

Receita Líquida⁽¹⁾ (12 meses)

Evolução do EBITDA Ajustado⁽²⁾ – Serviços Hospitalares



Varição anual do PIB do Brasil (A/A %)



Note: Valores de Rede D'Or referentes a mar/23.

(1) Receita Líquida considera apenas dados de serviços hospitalares (Rede D'Or).

(2) EBITDA Ajustado considera apenas dados de serviços hospitalares (Rede D'Or). 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.

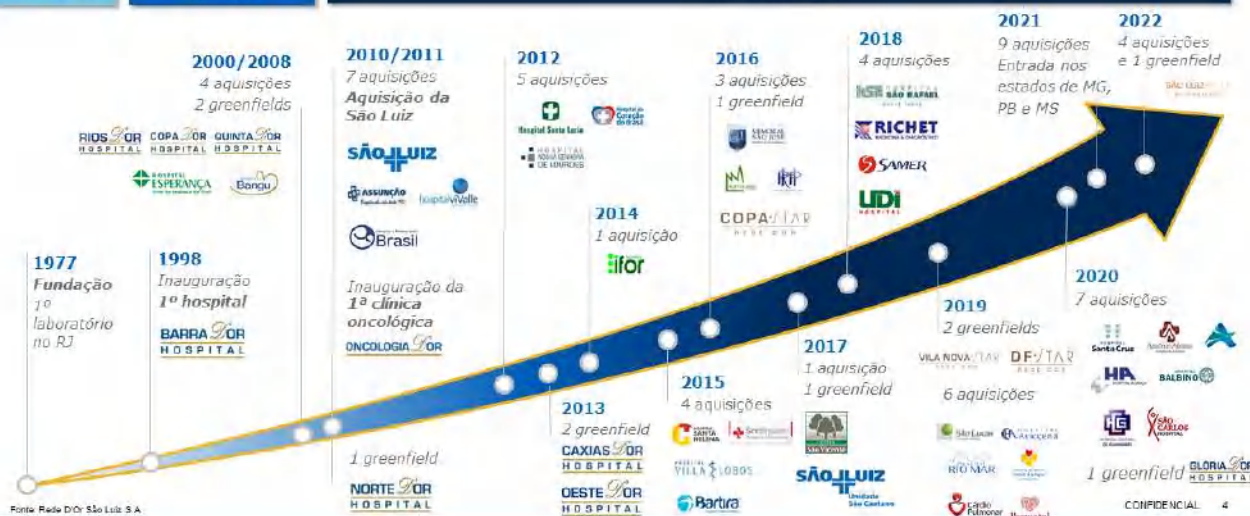
CONFIDENCIAL 3

Linha do Tempo

FUNDAÇÃO

EXPANSÃO

CONSOLIDAÇÃO



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A.

CONFIDENCIAL 4



Qualidade Percebida Superior

REDE DOR

Net Promoting
Score (NPS)⁽¹⁾

64 pontos

REDE DOR
Consolidado

87 pontos

STAR
Copa, Vila Nova e DF Star

Google⁽²⁾
Reviews

Avaliação média: 4,0

Avaliação média: 4,4



Fonte: Rede Dor São Luiz S.A. e Google Reviews | Notas: (1) NPS em Dezembro/2021; (2) Acessado em Abril/2023.

CONFIDENCIAL 7

Progresso Contínuo nas Iniciativas ASG

REDE DOR

AMBIENTAL

CONSTRUÇÃO
Projetos com soluções de otimização de consumo de energia.

RACE TO ZERO
Signatário desde 2021. Compromisso de reduzir as emissões líquidas até 2050.

TRANSPARÊNCIA
67 hospitais reportando inventários de gases de efeito estufa em dez/22.

RENOVÁVEIS
Migração de hospitais para o Mercado Livre de Energia priorizando fontes renováveis.

SOCIAL

QUALIDADE
Comprometido com altos padrões de qualidade garantidos pelos credenciamentos hospitalares.

TREINAMENTO
1,4M horas de treinamento em 2022. Mão-de-obra de 71 mil colaboradores.

PROJETOS SOCIAIS
Patrocínio em +10 projetos voltados à educação, à infância, à adolescência e aos idosos.

IDOR
INSTITUTO DOR
PESQUISA E ENSINO

GOVERNANÇA

- Novo Mercado.
- R\$18 milhões investidos em 2021 para melhorar a segurança cibernética.
- Órgãos que apoiam o Conselho de Administração: Comissão de Risco Corporativo; Conselho Fiscal; Comitê de Auditoria; Comissão de Sustentabilidade.
- Canal de Denúncias.

COVID-19

R\$320 Milhões em doações em 2020-21

HOSPITAIS DE CAMPANHA
Abertura e operação de dois hospitais de campanha com 524 leitos.

TESTE DA VACINA
Testes clínicos em parceria com 5 vacinas da Covid-19 para testagem em mais de 6 mil voluntários.

METAS

Reduzir em 36% as emissões de gases de efeito estufa até 2030 e zerar as emissões até 2050.

74 unidades de negócios operando no Mercado Livre de Energia (MLE) com energia proveniente de fontes renováveis até 2025.

Reduzir em 10% o consumo de água nas unidades aderentes ao projeto de eficiência hídrica até 2024.

Alcançar 30% de taxa de resíduos recicláveis até 2030.

Fonte: Rede Dor São Luiz S.A.

CONFIDENCIAL 8



Indústria da Saúde em Evolução, Sustentada Por Fundamentos Demográficos Estruturais

1 Estrutura econômica do mercado de saúde no Brasil...



Nota: (1) ANS, Dezembro 2022; (2) ANAHP Observatório 2023. Fonte: Nações Unidas "World Population Prospects", 2022.

CONFIDENCIAL 9

2 ... combinado com sólidos fundamentos demográficos...

Taxa média anual de variação populacional (%)



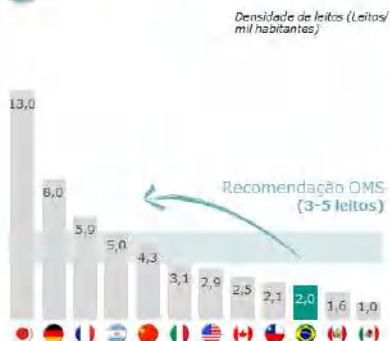
3 ... e um envelhecimento populacional acelerado

4 anos para coorte populacional de +65 anos crescer de 7% a 14%



Mercado Subpenetrado em Termos de Leitos, com Predominância de Pequenos Operadores

1 Densidade de Leitos Hospitalares



2 Crescente déficit de leitos privados⁽¹⁾



3 Panorama dos hospitais no Brasil⁽²⁾



Ponto de inflexão: O total de beneficiários do Brasil atingiu 50,4M em 2022, 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: CNSaúde, CIA Factbook e FBH

CONFIDENCIAL 10



Visão Geral do Mercado Privado de Saúde

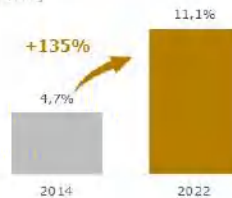
Evolução dos Beneficiários de Planos de Saúde e Despesa Assistencial⁽¹⁾ no Setor Privado

(Milhões de pessoas, despesa assistencial em R\$ bilhões)



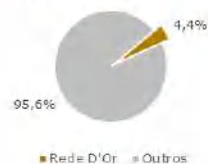
Evolução da Participação de Mercado Rede D'Or⁽¹⁾

(considera receita líquida da Companhia sobre despesas assistenciais)



Composição da Capacidade de Leitos Privados

(considera número total de leitos privados⁽²⁾)



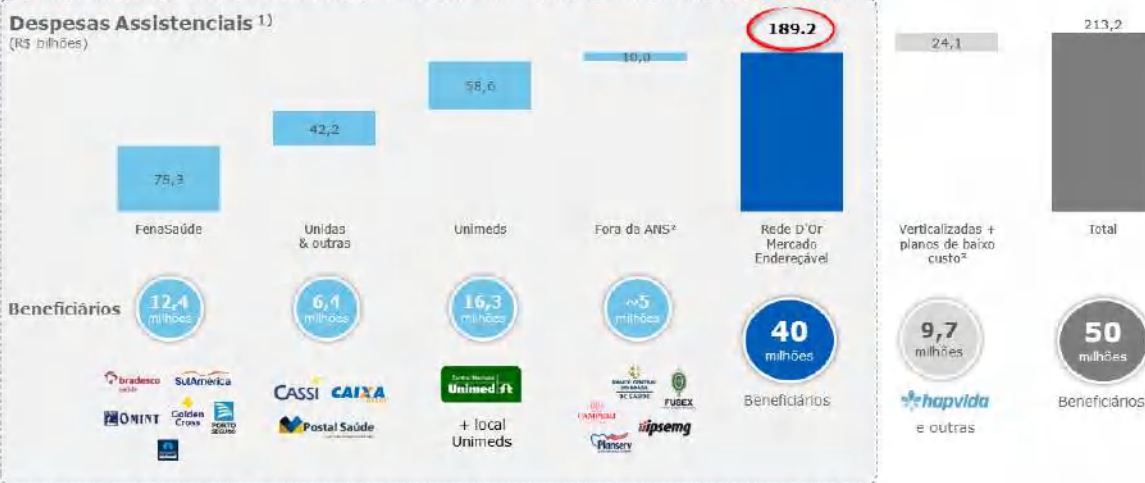
(1) Despesas médicas totais, excluindo empresas exclusivamente odontológicas. Fonte ANS. Considerando o total de 254 mil leitos privados em janeiro de 2022, segundo a Federação Brasileira de Hospitais e Confederação Nacional de Saúde.

CONFIDENCIAL 11

Amplo Mercado Endereçável e Grande Oportunidade de Aumentar a Participação

Despesas Assistenciais¹⁾

(R\$ bilhões)



Fonte: IBGE, ANAHP e ANS. Nota: (1) Despesa assistencial em 2022; (2) Despesa assistencial estimado de instituições não auditadas pelo ANS. (3) Considera operadoras verticalizadas e planos de saúde com preço inferior a R\$ 200, excluindo as Unimed.

CONFIDENCIAL 12



Indisputável Estratégia de M&A

Máquina de M&A bem lubrificada: excelente histórico de aquisição de empresas e expansão do ecossistema



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. ANAPH

CONFIDENCIAL 13

Expertise em Integração e Alavancagem Operacional

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 Luiz S.A.

CONFIDENCIAL 14



Cronograma de projetos Greenfield e Brownfield

2021-2027

+50 projetos divulgados em documentos públicos

6.634 leitos ~70% brownfield

R\$10bi em investimentos apoiado por balanço sólido, posição de caixa e forte geração de fluxo de caixa

1,1mil leitos
13 projetos

Extenso banco de projetos impulsionando considerável expansão de leitos



Não considera futuros MBAs

Sólida expertise na entrega de projetos com retornos significativos sobre capital implantado

23,4% ROIC agregado (1) dos projetos entregues

Brownfield

41,6% Copa D'Or Hospital (RJ)

32,6% Sino Brasileiro Hospital (SP)

Greenfield

24,1% Norte D'Or Hospital (RJ)

20,8% São Caetano Hospital (SP)

+0,7mil leitos projetos diversos

4,6mil leitos
43 projetos

0,2mil leitos
3 projetos

Nota: (1) ROIC calculado como (EBITDA - Depreciação) * (Tava de 1 imposto) / (CAPEX depreciado + IGRG - Ajaj) para Dez 2019. Projetos incluem: Copa D'Or, São Luiz São Caetano, Norte D'Or, Casos D'Or, Vivalle, São Luiz Osasco, Copa D'Or e segmento de oncologia em SP.

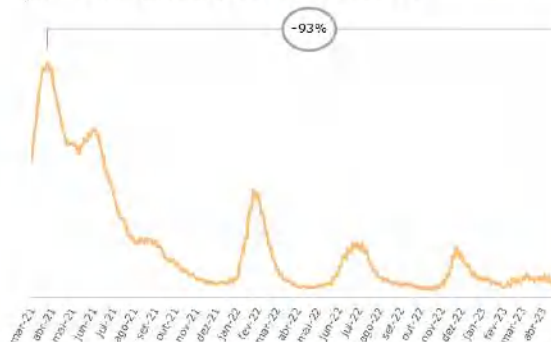
CONFIDENCIAL 15

Indicadores Operacionais e Evolução COVID-19

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 abril de 2023)



> Volume de pac-dia aumentou 3,4% no 1T23 (a/a), com taxa média de ocupação de 78,5%. Já o número de internações Covid-19 permanece em patamar relativamente estável e controlado nos primeiros meses de 2023; desconsideradas as diárias decorrentes destes atendimentos, o volume de pac-dia teria apresentado crescimento frente o trimestre anterior.

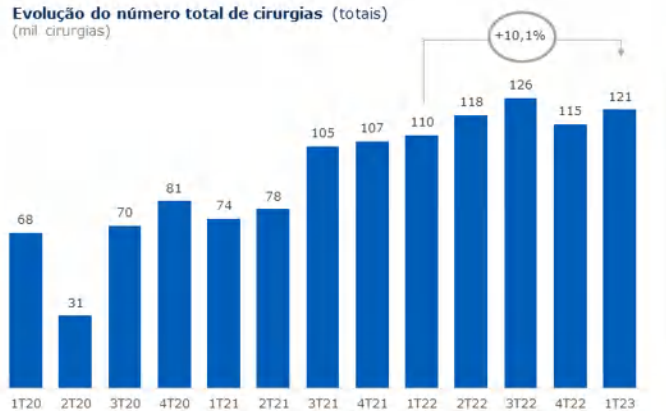
Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A. Apresentação de Resultados 1T23, disponível para acesso no link.

CONFIDENCIAL 16

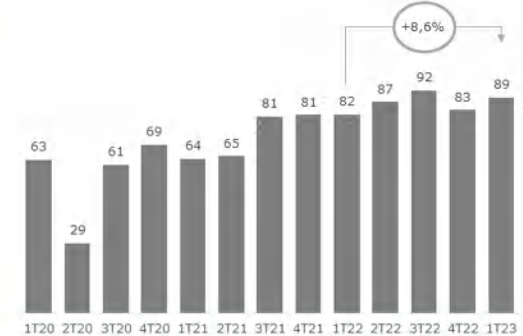


Volume Cirúrgicos

Evolução do número total de cirurgias (totais)
(mil cirurgias)



Evolução do número total de cirurgias (mesma base de ativos)
(mil cirurgias)



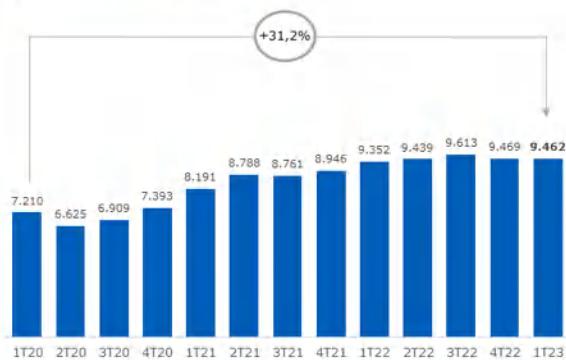
> No 1T23, 121 mil cirurgias foram realizadas nas unidades da Rede D'Or, apresentando aumento de 10,1% quando comparado ao ano anterior. Considerando-se a mesma base de ativos, o crescimento foi de 8,6% no mesmo período.

Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A. Apresentação de Resultados 1T23. disponível para acesso no [link](#).

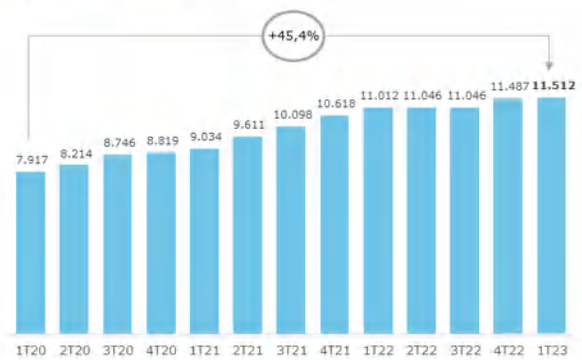
CONFIDENCIAL 17

Evolução dos Leitos

Número de leitos operacionais
(leitos ao final do período)



Número de leitos totais
(leitos ao final do período)



> O número de leitos totais e em operação aumentaram, respectivamente, 500 e 110 a/a, em função da conclusão de obras no fim de 2022, que adicionou leitos a serem operacionalizados nos próximos meses.

Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A. Apresentação de Resultados 1T23. disponível para acesso no [link](#).

CONFIDENCIAL 18



Receita Bruta e Ticket Médio – Serviços Hospitalares

Receita bruta total: Serviços Hospitalares
(R\$ milhões)



Ticket médio consolidado
(receita bruta total sobre pac-dia; em R\$)



- > Receita bruta avança 14,5% em relação ao 1T22, com sólido crescimento operacional: +10,1% a/a no volume de cirurgias, +6,4% a/a em infusões oncológicas e 10,7% de aumento no ticket médio consolidado, impulsionado principalmente pelo maior patamar de reajustes dos contratos de prestação de serviços efetivados ao longo do período.

Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. Apresentação de Resultados 1T23, disponível para acesso no [link](#).

CONFIDENCIAL 19

Receita Bruta e Ticket Médio – Oncologia

Receita bruta: Oncologia (infusões e terapias)
(R\$ milhões)



Ticket médio: Oncologia
(receita bruta oncologia sobre infusões; em R\$)



- > Receita bruta de oncologia (infusões) cresceu 30,3% vs. 1T22, com aumento do ticket médio (+22,5% a/a) e volume de infusões (+6,4% a/a), beneficiado pela adição de cinco novas clínicas oncológicas, totalizando 55 clínicas ao fim do primeiro trimestre de 2023.

Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. Apresentação de Resultados 1T23, disponível para acesso no [link](#).

CONFIDENCIAL 20



Custos e Despesas – Serviços Hospitalares

Custos com serviço hospitalar
(R\$ milhões)



Despesas gerais e administrativas
(R\$ milhões)



- > Os custos com serviço hospitalar registraram alta de 10,4% no 1T23, mais do que compensado pelo avanço da receita no período. Tal aumento reflete, principalmente, o crescimento de procedimentos cirúrgicos e a expansão do negócio de Oncologia.
- > As despesas gerais e administrativas apresentaram aumento anual (+25,1% a/a) e sequencial, de 14,3% vs. 4T22.

Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. Apresentação de Resultados 1T23, disponível para acesso no [link](#).

CONFIDENCIAL 21

EBITDA – Serviços Hospitalares

EBITDA e margem
(R\$ milhões, %)



- > O EBITDA cresceu 27,9% a/a no 1T23, com margem de 23,8%, impulsionado pela expansão do volume cirúrgico e negócio de Oncologia, além do aumento no ticket médio.

Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. Apresentação de Resultados 1T23, disponível para acesso no [link](#).

CONFIDENCIAL 22

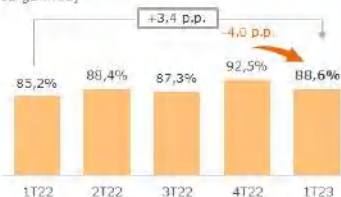


SulAmérica

Receita líquida ⁽¹⁾
(R\$ milhões)



Sinistralidade consolidada
(% dos prêmios ganhos)



Beneficiários saúde e odonto
(em mil)



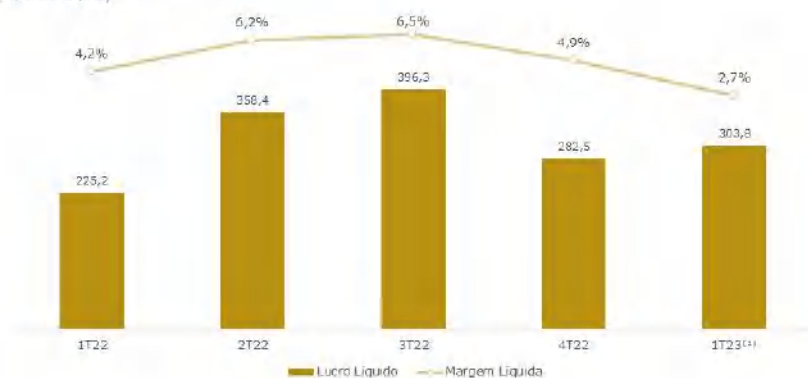
- > **Receita líquida** aumentou +18,3% vs. 1T22, com aumento de ticket e crescimento de beneficiários de saúde e odonto.
- > **Sinistralidade consolidada** apresenta importante melhora de 4,0 p.p. vs. 4T22.

Nota: (1) Não considera o resultado da Sul América Investimentos S.A. (gestão de ativos), que está sendo contabilizado via equivalência patrimonial.
Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. Apresentação de Resultados 1T23, disponível para acesso no [link](#).

CONFIDENCIAL 23

Lucro Líquido e Margem Líquida

Lucro Líquido e Margem Líquida
(R\$ milhões, %)



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. Apresentação de Resultados 1T23, disponível para acesso no [link](#).
Nota: (1) Considera consolidação da SulAmérica a partir do 1T23.

CONFIDENCIAL 24



Endividamento

31 de março de 2023 (R\$ milhões)

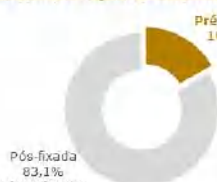
Caixa (a)	32.061,7
Provisões técnicas (b)	(14.873,6)
Seguros	(4.565,2)
Previdência privada	(10.308,4)
Caixa líquido de provisões técnicas⁽¹⁾ (a+b)	17.188,1
Dívida bruta⁽²⁾	(32.694,0)
Dívida líquida	(15.506,0)
Dívida líquida/ EBITDA ⁽³⁾ 12M	2,7x
Dívida líquida (inc. provisões seguros)	(10.940,7)
Div. líq. (inc. prov. seguros)/ EBITDA ⁽⁴⁾ 12M	2,0x

- › % da dívida em moeda estrangeira: **18,7%**
- › Dívida em moeda estrangeira com hedge cambial Integral: **100%**
- › **Covenants** ativos atrelados à índices de alavancagem: **Não há**

Evolução do custo médio da dívida (em CDI+; final de período)



Composição da dívida líquida por indexadores após derivativos (mar-23)



Cronograma de amortização da dívida (principal) (R\$ milhões)

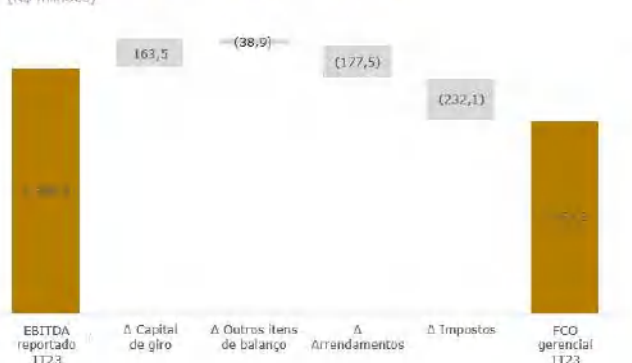


Nota: (1) Caixa, equivalentes de caixa, frutos e valores mobiliários, líquido de provisões técnicas.
(2) Saldo de empréstimos, financiamentos e obrigações líquido de todos os instrumentos financeiros e derivativos. Não considera passivos de arrendamentos.
(3) EBITDA 12 meses considera EBITDA ajustado de SulAmérica a partir do 1T23.
(4) EBITDA 12 meses considera dados de SulAmérica a partir do 1T23.
Fonte: Rede LOR São Luiz, S.A. Apresentação de Resultados T23, disponível para acesso no link.

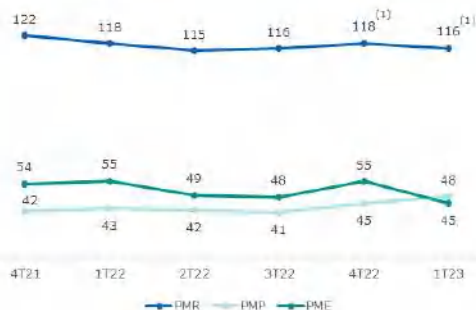
CONFIDENCIAL 25

Fluxo de Caixa Gerencial

Reconciliação do fluxo de caixa gerencial (FCO) (R\$ milhões)



Prazo médio de recebimento (PMR), estoque (PME) e pagamento (PMP) dos serviços hospitalares (em dias)



- › O fluxo de caixa operacional gerencial expandiu **71,5% a/a** no 1T23, com a conversão de caixa⁽²⁾ alcançando **109,1%** (vs. **70,7%** no 1T22, e **91,1%** no 4T22).

Nota: (1) Cálculo do PMR ajustado a partir do 4T22 pela integração de SulAmérica no balanço patrimonial da Concorria, portanto desconsiderando eliminações de provisão entre companhias do grupo.
(2) Conversão de caixa = FCO gerencial antes de impostos dividido por EBITDA reportado (ex IFRS-16).
Fonte: Rede LOR São Luiz, S.A. Apresentação de Resultados T23, disponível para acesso no link.

CONFIDENCIAL 26



ANEXOS

- ANEXO I** – CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA
- ANEXO II** – CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA
- ANEXO III** – CÓPIA DA ATA DA RCA EMISSORA
- ANEXO IV** – CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA
- ANEXO V** – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
- ANEXO VI** – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
- ANEXO VII** – TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- ANEXO VIII** – RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

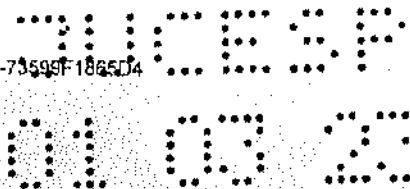


ANEXO I

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

- 1. HORA, DATA E LOCAL:** Às 14:00h do dia 30 de dezembro de 2022, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.
- 3. MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.
 - (i) ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) o resgate de Ações da Companhia, sem a redução do capital social, com a aplicação da reserva de capital da Companhia para a realização do pagamento do valor a ser reembolsado pela Companhia ao acionista, no montante de R\$ 13.581.122,32 (treze milhões, quinhentos e oitenta e um mil, cento e vinte e dois reais e trinta e dois centavos); (ii) a alteração do estatuto social da Companhia; e (iii) a autorização para a administração da Companhia tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.
- 4. DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:
 - (i)** Aprovar o resgate de 1.598.800 (um milhão, quinhentos e novena e oito mil e oitocentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia, pelo seu valor patrimonial, totalizando um resgate de R\$ 13.581.122,32 (treze milhões, quinhentos e oitenta e um mil, cento e vinte e dois reais e trinta e dois centavos) ao único acionista da Companhia, mediante a entrega de:
 - (a)** 1.302.536 (um milhão, trezentas e duas mil, quinhentas e trinta e seis) quotas da Marú Acquisition Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.610.830/0001-76, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Marú Acquisition Ltda., todas de titularidade da Companhia, totalmente subscritas e integralizadas, pelo valor de R\$ 1.302.536,00 (um milhão, trezentos e dois mil,

2023
01 03 23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ATA
de 20

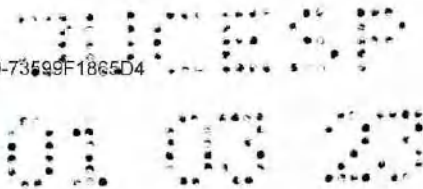
(vi) Autorizar a administração da Companhia a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas, sendo certo que a redução de capital da Companhia só se tornará efetiva após, cumulativamente, (a) publicação da presente ata e (b) decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, contados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

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

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 30 de dezembro de 2022.

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



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

Mesa:

DocuSigned by:
Flávia Palácios Mendonça Bailune
4702D6B7330C4EB...

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

DocuSigned by:
Eduardo Trajber Waisbich
BB95BDE46682451

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

DocuSigned by:
Flávia Palácios Mendonça Bailune
4702D6B7330C4EB...

Por: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Eduardo Trajber Waisbich
BB95BDE46682451

Por: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

JUCESP
11
01 MAR 2023

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP
SEDE

[Assinatura]
GISELA SIMIEMA DESCHIN
SECRETÁRIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO
SDE Nº. NÚMERO

89.119/23-0

JUCESP

4
#2537500v6

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

Anexo I
ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”).

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;
- (ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- (iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (vi) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

UNESP

UNESP

(vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e

(viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

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

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

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

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

Parágrafo Segundo - Desde que realizados $\frac{3}{4}$ (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.

ESTATUTO

01 03 20

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

QUORUM

QUORUM

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.

CONSTITUIÇÃO

DO CONSELHO

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.

DUCEAP

01 03 23

Artigo 21 – O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 – As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 – Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em

DUCEAP

01 03 03

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

DUCEAP

01 02 03

resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

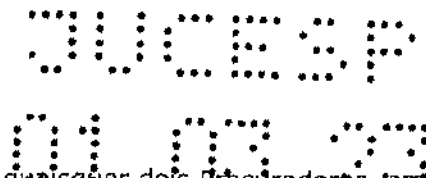
Artigo 28 – Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

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

DUCEAP

01 03 22

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

DUCE SP

ACORDOS DE AACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Primeiro - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento

01000000

01000000

arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.



ANEXO II

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2023**

DATA, HORA E LOCAL: 28 de abril de 2023, às 11 horas, realizada na sede social da Rede D'Or São Luiz S.A. ("Companhia" ou "Rede D'Or"), localizada na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, Tatuapé, CEP 03.313-000, na Cidade e Estado de São Paulo

PRESENÇA: Presentes acionistas da Companhia representando (i) 90,02% (noventa vírgula zero dois por cento) do capital social no que diz respeito à Assembleia Geral Ordinária; e (ii) 90,02% (noventa vírgula zero dois por cento) do capital social no que se diz respeito à Assembleia Geral Extraordinária, conforme as presenças registradas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia. Registradas, ainda, as presenças de membros da administração da Rede D'Or, do Sr. Mauro Moreira, na qualidade de representante do Conselho Fiscal, do Sr. Boris Jaime Lerner, na qualidade de coordenador do Comitê de Auditoria, e da Sra. Camila Lacerda, representante da Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

MESA: Presidente: Mauro Teixeira Sampaio.

Secretária: Roberta De Carolis Périssé Duarte.

CONVOCAÇÃO E PUBLICAÇÕES: (i) Conforme disposto no artigo 124 da Lei das S.A., o Edital de Convocação foi publicado nos dias 28, 29 e 30 de março de 2023, nas páginas B30, B40 e B3, respectivamente, do Diário Comercial; (ii) os documentos de que trata o artigo 133 da Lei das S.A., referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, isto é, as Demonstrações Financeiras devidamente acompanhadas do relatório da administração e dos pareceres dos auditores independentes, do Conselho Fiscal e do Comitê de Auditoria, foram publicados no dia 28 de março de 2023, nas páginas B33 a B40 do Diário Comercial; (iii) a Proposta da Administração para a presente Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, acompanhada de toda a documentação pertinente à ordem do dia, nos termos da Resolução CVM nº 81/22, além de disponibilizada na sede da Companhia, foi devidamente apresentada à CVM por meio do Sistema Empresas.Net e divulgada no endereço eletrônico da Companhia (<https://ri.rededorsoaluiz.com.br/>) no dia 28 de março de 2023.

ORDEM DO DIA: (1) em Assembleia Geral Ordinária: deliberar sobre (i) as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e votar as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório da administração e dos pareceres dos auditores independentes, do Conselho Fiscal e do Comitê de Auditoria; (ii) a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; (iii) a instalação do Conselho Fiscal e a eleição de seus membros; (iv) a

remuneração anual global dos administradores para o exercício social de 2023; e (v) a remuneração individual dos membros do Conselho Fiscal para o exercício social de 2023; **(2) em Assembleia Geral Extraordinária:** deliberar sobre (i) a alteração do Estatuto Social da Companhia e a sua consolidação, nos termos da Proposta da Administração.

DELIBERAÇÕES: Após a aprovação da lavratura da ata sob a forma de sumário, os acionistas aprovaram, conforme o mapa de votação constante do Anexo I à presente ata:

(1) Em Assembleia Geral Ordinária:

- (i) por unanimidade de votos, registradas as abstenções dos legalmente impedidos, as contas dos administradores, bem como as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório da administração e dos pareceres dos auditores independentes, do Conselho Fiscal e do Comitê de Auditoria.
- (ii) por unanimidade de votos, a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro 2022, no montante de R\$1.194.966.263,09 (um bilhão, cento e noventa e quatro milhões, novecentos e sessenta e seis mil, duzentos e sessenta e três reais e nove centavos), nos termos da Proposta da Administração, de modo que: (i) não será destinado nenhum valor para a constituição da reserva legal, tendo em vista o atingimento do limite de 30% do capital social previsto no art. 193, parágrafo primeiro, da Lei das S.A.; (ii) será imputado ao dividendo obrigatório o montante de R\$ 800.090.543,85 (oitocentos milhões, noventa mil, quinhentos e quarenta e três reais e oitenta e cinco centavos), o qual já foi declarado e pago a título de juros sobre o capital próprio; e (iii) do saldo remanescente, R\$ 69.333.811,48 (sessenta e nove milhões de reais, trezentos e trinta e três mil, oitocentos e onze reais e quarenta e oito centavos) serão destinados à constituição da Reserva para Investimento e Expansão, na forma do art. 194 da Lei das S.A. e do art. 34, Inciso iii, do Estatuto Social da Companhia, e R\$ 325.541.907,76 (trezentos e vinte e cinco milhões, quinhentos e quarenta e um mil, novecentos e sete reais e setenta e seis centavos) serão deduzidos do resultado do exercício, em virtude da absorção de perdas registradas na rubrica de "outros resultados abrangentes", conforme a nota explicativa 19.(e) das Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social de 2022.
- (iii) tendo sido solicitada a instalação do Conselho Fiscal por acionistas que representam mais de 2% (dois por cento) das ações com direito a voto da Rede D'Or, conforme previsto no artigo 161, §2º, da Lei das S.A. e na Resolução CVM nº 70, a eleição dos seguintes membros do Conselho Fiscal titulares e suplentes:

Inicialmente, tendo em vista a solicitação de adoção de votação em separado apresentada por acionistas não controladores, nos termos do artigo 161, §4º da Lei das S.A., foram eleitos em separado os Srs. (1) Rogerio da Silva Ribeiro, brasileiro, contador, com endereço profissional na Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, RG nº 045841/06, emitido pelo CRC/RJ e CPF nº 330.299.207-63, na qualidade de membro efetivo; e (2) Piero Carbone, brasileiro, contador, com endereço profissional na Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, RG nº 039217781, emitido pelo DETRAN/RJ e CPF nº 528.180.477-49, como seu respectivo suplente.

Em seguida, foram eleitos, por votação majoritária, os seguintes membros para compor o Conselho Fiscal da Companhia:

- A. Srs. (1) Mauro Moreira, brasileiro, contador, com endereço profissional na Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, RG nº RJ-072056/O-2, emitido pelo CRC/RJ e CPF nº 510.931.467-53, na qualidade de membro efetivo; e (2) Sergio Ricardo Romani, brasileiro, contador, com endereço profissional na Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, RG nº 08847049-7, emitido pelo DETRAN RJ e CPF nº 728.647.617-34, como seu respectivo suplente; e
- B. Srs. (1) Emanuel Sotelino Schifferle, brasileiro, engenheiro, com endereço profissional na Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, RG nº 01.433.665-5, emitido pelo DETRAN-RJ e CPF nº 009.251.367-00,, na qualidade de membro efetivo; e (2) Rodrigo Magela da Cunha Pereira, brasileiro, empresário, com endereço profissional na Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, RG nº 100529445, emitido pelo IFR/RJ e CPF nº 027.954.677-7, como seu respectivo suplente.

Os conselheiros fiscais ora eleitos serão investidos em seus cargos mediante a assinatura dos respectivos termos de posse e permanecerão em seus cargos até a Assembleia Geral Ordinária que deliberará sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao presente exercício social.

- (iv) por maioria de votos, a proposta de remuneração anual e global dos administradores no exercício social de 2023, no montante de até R\$148.739.014,00 (cento e quarenta e oito milhões, setecentos e trinta e nove mil e quatorze reais), nos termos da Proposta da Administração.
- (v) por maioria de votos, a remuneração individual dos membros do Conselho Fiscal no exercício social de 2023, correspondente a 10% (dez por cento) da remuneração média atribuída aos Diretores estatutários da Companhia (não computados benefícios, verbas de representação e participação nos lucros), conforme prevista no §3º do artigo 162 da Lei das S.A.
- (2) **Assembleia Geral Extraordinária**
- (i) por unanimidade de votos, a alteração do Estatuto Social da Companhia e a sua consolidação, nos termos da Proposta da Administração, o qual passa a vigorar, a partir da presente data, com a redação que consta do Anexo II à presente ata.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente da Mesa suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reaberta a sessão, a ata foi lida e assinada pelos presentes, bem como pelo Presidente e pela Secretária da Mesa, que certificam a presença dos referidos acionistas, sendo considerados como subscritores da ata, ainda, os acionistas que participaram por meio de votação a distância. Fica autorizada a publicação da presente ata com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme faculta o artigo 130, §2º, da Lei das S.A. A mesa recebeu manifestações de voto por escrito de acionistas da Companhia, que serão devidamente divulgadas como anexo da presente ata e arquivadas .

ACIONISTAS PRESENTES: JORGE NEVAL MOLL FILHO; ALICE JUNQUEIRA MOLL; JORGE NEVAL MOLL NETO; RENATA JUNQUEIRA MOLL BERNARDES; ANDRÉ FRANCISCO JUNQUEIRA MOLL; PEDRO JUNQUEIRA MOLL; PAULO JUNQUEIRA MOLL; CHARDONNAY FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES INVESTIMENTO NO EXTERIOR; DELTA FM&B FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES; FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES LAFITE INVESTIMENTO NO EXTERIOR; FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES PIEMONTE INVESTIMENTO NO EXTERIOR; FIGEAC FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR; RIESLING FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR; VIDEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES INVESTIMENTO NO EXTERIOR; PATRICK ANTONIO CLAUDE DE LARRAGOITI LUCAS; SOPHIE MARIE ANTOINETTE DE SEGUR; ISABELLE ROSE MARIE DE SEGUR LAMOIGNON; SULARIS SARL; SULASAPAR PARTICIPACOES AS; SULAVER SARL; SULEMISA LUX SARL; SULTASO LUX SARL; HPT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTISTRATEGIA; HPT II FUNDO DE INVESTIMENT EM PARTICIPACOES MULTISTRATEGIA; RDSL INVEST SECUNDARIO FUNDO DE INVEST EM PARTICIPACOES MULT; FUNDAÇÃO BRASIL DE INTERNACIONALIZAÇÃO DE EMP FIP MULTI II; FUNDO BRASIL

DE INTERNACIONALIZACAO DE EMPRESAS FIP MULTI; ASCESE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES;
DYNAMO BRASIL I LLC; DYNAMO BRASIL III LLC; DYNAMO BRASIL IX LLC; DYNAMO BRASIL V LLC; DYNAMO
BRASIL VI LLC; DYNAMO BRASIL VIII LLC; DYNAMO BRASIL XV LP; DYNAMO COUGAR MASTER – FIA; DYNAMO
BRASIL XIV LLC; ABSOLUTO PARTNERS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES; ABSOLUTO PARTNERS
INSTITUCIONAL II MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES; ABSOLUTO PARTNERS INSTITUCIONAL
MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES; AP LS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES;
ABERDEEN STANDARD SICAV I - EMERGING MARKETS INFRASTRUCTURE EQUITY FUND; IT NOW IBOVESPA
FUNDO DE ÍNDICE; IT NOW IGCT FUNDO DE INDICE; IT NOW ISE FUNDO DE INDICE; IT NOW PIBB IBRX-50
FUNDO DE ÍNDICE; ITAU CAIXA ACOES FI; ITAU FTSE RAFI BRAZIL 50 CAPPED INDEX FIA; ITAU GOVERNANCA
CORPORATIVA ACOES FI; ITAU IBOVESPA ATIVO MASTER FIA; ITAU INDEX ACOES IBRX FI; ITAU MOMENTO ESG
ACOES FUNDO DE INVESTIMENTO; ITAU MOMENTO IQ ACOES FUNDO DE INVESTIMENTO; ITAU PHOENIX
ACOES FI; ITAU SMALL CAP MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES; ITAÚ AÇÕES DIVIDENDOS FI; ITAÚ
EXCELÊNCIA SOCIAL AÇÕES FUNDO DE INVESTIMENTO; ITAÚ IBRX ATIVO MASTER FIA; ITAÚ INDEX AÇÕES
IBOVESPA FI; ITAÚ LONG AND SHORT PLUS MULTIMERCADO FI; ITAÚ MASTER GLOBAL DINÂMICO
MULTIMERCADO FUNDO DE INVESTIMENTO; ITAÚ MASTER GLOBAL DINÂMICO ULTRA MULTIMERCADO
FUNDO DE INVESTIMENTO; ITAÚ MASTER MOMENTO AÇÕES FUNDO DE INVESTIMENTO; ITAÚ MOMENTO II
AÇÕES FUNDO DE INVESTIMENTO; ITAÚ PHOENIX IQ AÇÕES FUNDO DE INVESTIMENTO; ITAÚ PREVIDÊNCIA
IBRX FIA; LONG BIAS MULTIMERCADO FI; QUANTAMENTAL HEDGE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO
MULTIMERCADO; AMUNDI INDEX SOLUTIONS; STICHTING PENSIOENFONDS VOOR DE
ARCHITECTENBUREAUS; WESTERN ASSET PREV IBRX ATIVO AÇÕES FUNDO DE INVESTIMENTO; WESTERN
ASSET VALUATION FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES; BRASIL WESTERN ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
EM AÇÕES; IU WESTERN ASSET CORPORATE RV 25 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; JSP FUND III
FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; METLIFE FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES; MULTIPREV
FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES; ICATU SEG APOSENTADORIA IBRX ATIVO AÇÕES FUNDO DE
INVESTIMENTO; PREVIHONDA - ENTIDADE DE PREVIDENCIA PRIVADA; WESTERN ASSET EMPRESARIAL FUNDO
DE INVESTIMENTO EM AÇÕES; WESTERN ASSET IBOVESPA ATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES;
WESTERN ASSET LONG & SHORT FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; WESTERN ASSET LONG &
SHORT MACRO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; WESTERN ASSET PREV IBRX ALPHA MASTER
AÇÕES FUNDO DE INVESTIMENTO; CAIXA DE PREVID.DOS FUNC.DO BANCO DO BRASIL; FIA GUAXE MASTER;
LEBLON ITAÚ PREV FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES; ASTER MASTER FIA Q; ASTER MASTER FIA G
BDR NIVEL I; ASTER INSTITUCIONAL MASTER FIA; ASTER INSTITUCIONAL A FIA; FCOPEL FUNDO DE
INVESTIMENTO EM AÇÕES I; FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO SANTA CRISTINA INVESTIMENTO
NO EXTERIOR CRÉDITO PRIVADO; JGP B PREVIDÊNCIA FIFE MASTER FI MULTIMERCADO; JGP B PREVIDENCIA
FIFE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES; JGP BRASILPREV FIFE ESG 100 PREVIDENCIÁRIO FUNDO
DE INVESTIMENTO EM AÇÕES IS; JGP BRASILPREV FIFE MULTIMERCADO PREVIDENCIÁRIO FUNDO DE
INVESTIMENTO; JGP COMPOUNDERS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES INVESTIMENTO NO
EXTERIOR; JGP EQUITY MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES; JGP EQUITY MASTER FUNDO DE
INVESTIMENTO MULTIMERCADO; JGP ESG INSTITUCIONAL MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES;
JGP ESG MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES IS; JGP ESG PREVIDENCIÁRIO XP MASTER FUNDO DE

INVESTIMENTO EM AÇÕES IS; JGP HEDGE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; JGP LONG ONLY INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES; JGP LONG ONLY MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES; JGP MAX MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; JGP MULTIMERCADO PREVIDENCIÁRIO 1 FUNDO DE INVESTIMENTO; JGP MULTIMERCADO PREVIDENCIÁRIO ADVISORY XP SEGUROS FUNDO DE INVESTIMENTO; JGP MULTIMERCADO PREVIDENCIÁRIO ICATU FUNDO DE INVESTIMENTO; JGP MULTIMERCADO PREVIDENCIÁRIO ITAÚ MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO; JGP PREVIDENCIÁRIO ITAÚ MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES; JGP STRATEGY MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; 1895 FONDS FGR; ABERDEEN INVESTMENT FUNDS UK ICVC II - ABERDEEN EM; ABU DHABI RETIREMENT PENSIONS AND BENEFITS FUND; ADASINA SOCIAL JUSTICE ALL CAP GLOBAL ETF; AEGON CUSTODY BV; ALAHLI EMERGING MARKETS INDEX FUND; ALAMEDA COUNTY EMPLOYEES RETIREMENT ASSOC.; ALASKA COMMON TRUST FUND; ALASKA PERMANENT FUND; ALBERTA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION; ALGER EMERGING MARKETS FUND; ALGER SICAV - ALGER EMERGING MARKETS FUND; AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK; AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK; AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS RESPONSIBLE EME; AMERICAN F INS SERIES GLOBAL GROWTH AND INCOME FUND; AMERICAN FUNDS DEVELOPING WORLD GROWTH AND INCOME FUND; AMERICAN FUNDS FUNDAMENTAL INVESTORS; AMERICAN FUNDS INS SERIES NEW WORLD FUND; AMERICAN HEART ASSOCIATION, INC.; ANDRA AP-FONDEN; APOSTLE PEOPLE AND PLANET DIVERSIFIED FUND; ARERO - DER WELTFONDS -NACHHALTIG; ARIZONA PSPRS TRUST; ASCENSION ALPHA FUND, LLC; ASSET MANAGEMENT EXCHANGE UCITS CCF; AUSCOAL SUPERANNUATION PTY LTD AS TRUSTEE FOR M S F; AUSTRALIANSUPER PTY LTD AS TRUSTEE FOR AUSTRALIASUPER; AVIVA I INVESTMENT FUNDS ICVC - AVIVA I INTERNATIONAL I T F; AVIVA INVESTORS; AVIVA LIFE PENSIONS UK LIMITED; BARCLAYS MULTI-MANAGER FUND PUBLIC LIMITED COMPANY; BARRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES; BELLSOUTH CORPORATION RFA VEBA TRUST; BK OF BER (GUE) LMT AS TR SCHO INT DV MKT FD; BLACKROCK A. M. S. AG ON B. OF I. E. M. E. I. F. (CH); BLACKROCK ASSET MANAGER LT I ITS CAP A M F T BKR I S FD; BLACKROCK CDN MSCI EMERGING MARKETS INDEX FUND; BLACKROCK GLOBAL FUNDS; BLACKROCK GLOBAL INDEX FUNDS; BLACKROCK INSTITUTIONAL TRUST COMPANY NA; BLACKROCK LATIN AMERICAN INVESTMENT TRUST PLC; BLACKROCK LIFE LIMITED - DC OVERSEAS EQUITY FUND; BNY MELLON (RIVER AND MERCANTILE) GLOBAL EQUITY FU; BNYM MELLON CF SL EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND; BOARD OF PENSIONS OF THE EVANGELICAL LUTHERAN CHURCH IN AMER; BRITISH COLUMBIA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION; BUREAU OF LABOR FUNDS - LABOR PENSION FUND; CAISSE DE DEPOT ET PLACEMENT DU QUEBEC; CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM; CALIFORNIA STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM; CAPITAL GROUP EMERGING MARKETS RESTRICTED EQUITY C T (US); CAPITAL GROUP EMPLOYEE BENEFIT INVESTMENT TRUST; CAPITAL GROUP GLOBAL EQUITY FUND (CANADA); CAPITAL GROUP INTERNATIONAL ALL COUNTRIES EQUITY C T (US); CAPITAL GROUP INTERNATIONAL ALL COUNTRIES EQUITY TRUST (US); CAPITAL GROUP INTERNATIONAL EQUITY FUND (CANADA); CAPITAL INTERNATIONAL FUND; CAPITAL WORLD GROWTH AND INCOME FUND; CC AND L Q 140-40 FUND; CCL Q EMERGING MARKETS EQUITY FUND LP; CCL Q INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY FUND; CCL U.S. Q MARKET NEUTRAL ONSHORE FUND II; CENTRAL PROVIDENT FUND BOARD; CGMPV, LLC; CHANG HWA CO BANK, LTD IN ITS CAS M CUST OF N B FUND; CHANG HWA COM BK LTD IN ITS CAP AS M CUST OF P LAT A EQ FD; CIBC EMERGING MARKETS

EQUITY INDEX ETF; CIBC EMERGING MARKETS INDEX FUND; CITITRUST LIM AS TR OF BLACK PREMIER FDS- ISH
WOR EQU IND FD; CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN; CITY OF NEW YORK GROUP TRUST;
CITY OF PHILADELPHIA PUB EMPLOYEES RET SYSTEM; CLINTON NUCLEAR POWER PLANT QUALIFIED FUND;
COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND; COLONIAL FIRST STATE INVESTMENT FUND 50; COLONIAL FIRST
STATE WHOLESALE INDEXED GLOBAL SHAR; COLUMBIA EM CORE EX-CHINA ETF; COMMONWEALTH GLOBAL
SHARE FUND 16; COMMONWEALTH GLOBAL SHARE FUND 30; COMMONWEALTH SUPERANNUATION
CORPORATION; CONNECTICUT GENERAL LIFE INSURANCE COMPANY; CONSTRUCTION BUILDING UNIONS
SUPER FUND; CONSULTING GROUP CAPITAL MKTS FUNDS EMER MARKETS EQUITY FUND; COUNTY
EMPLOYEES ANNUITY AND BENEFIT FD OF THE COOK COUNTY; CUSTODY B. OF J. LTD. RE: STB D. B. S. M. F.;
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TR F HSBC BRAZIL NEW MO FUND; CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE:
EMERG EQUITY PASSIVE MOTH R F; CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. STB BRAZIL STOCK M. F.; DELA DEPOSITARY
ASSET MANAGEMENT B.V.; DEUTSCHE ASSET MANAGEMENT S.A. FOR ARERO - DER WEL; DEUTSCHE X-
TRACKERS MSCI ALL WORLD EX US HEDGED EQUITY ETF; DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET
ETF OF DIM; DWS ADVISORS EMERGING MARKETS EQUITIES-PASSIVE; DWS I. GMBH FOR DEAM-FONDS KG-
PENSIONEN; EASTSPRING INVESTMENTS; EATON VANCE COLLECTIVE INVESTMENT TFE BEN PLANS EM MQ
EQU FD; EATON VANCE INT (IR) F PLC-EATON V INT (IR) PAR EM MKT FUND; EATON VANCE TR CO CO TR FD -
PA STR EM MKTS EQ COM TR FD; EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU; EMERGING
MARKETS EQUITY FUND; EMERGING MARKETS EQUITY INDEX ESG SCREENED FUND B; EMERGING MARKETS
EQUITY INDEX MASTER FUND; EMERGING MARKETS EX CHINA ALPHA TILTS - ENHANCED FUND; EMERGING
MARKETS GROWTH FUND INC; EMERGING MARKETS INDEX NON-LENDABLE FUND; EMERGING MARKETS
INDEX NON-LENDABLE FUND B; EQ/EMERGING MARKETS EQUITY PLUS PORTFOLIO; EUROPACIFIC GROWTH
FUND; EUROPEAN CENTRAL BANK; EVTC CIT FOF EBP-EVTC PARAMETRIC SEM CORE EQUITY FUND TR;
EXELON GENERATION COMP, LLC TAX QUALIFIED NUCLEAR DECOMM PAR; FI CE I PO LLC FIDELITY EMERGING
MARKETS EQUITY CENTRAL FUND; FIAM GROUP TRUST FOR EMPLOYEE BENEFIT PLANS: FIAM; FIDELITY
CONCORD STREET TRUST: FIDELITY ZERO INT. INDEX FUND; FIDELITY EMERGING MARKETS EQUITY MULTI-
ASSET BASE FUND; FIDELITY EMERGING MARKETS OPPORTUNITIES INSTITUTIO; FIDELITY GLOBAL EX-U.S.
EQUITY INDEX INSTITUTIONAL; FIDELITY INVEST TRUST: FIDELITY SERIES EMERG MARK OPPORT FUN; FIDELITY
INVESTMENT FUNDS FIDELITY INDEX EMERG MARKETS FUND; FIDELITY INVESTMENT TRUST: FIDELITY TOTAL
EMERGING MARKETS F; FIDELITY RUTLAND SQUARE TRUST II: STRATEGICA E M FUND; FIDELITY SALEM STREET
T: FIDELITY E M INDEX FUND; FIDELITY SALEM STREET T: FIDELITY G EX U.S INDEX FUND; FIDELITY SALEM STREET
T: FIDELITY TOTAL INTE INDEX FUND; FIDELITY SALEM STREET TRUST: FIDELITY FLEX INTERNATIONAL IND;
FIDELITY SALEM STREET TRUST: FIDELITY INTERNATIONAL SUSTAINA; FIDELITY SALEM STREET TRUST: FIDELITY
SAI EMERGING M I FUND; FIDELITY SALEM STREET TRUST: FIDELITY SERIES G EX US I FD; FINACAP ICATU
PREVIDENCIARIO FIFE FIA; FINACAP MAURITSSTAD FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES; FIRST TRUST BICK
INDEX FUND; FLEXSHARES MORNINGSTAR EMERGING MARKETS FACTOR TILT INDEX F; FLEXSHARES STOXX
GLOBAL BOND INFRASTRUCTURE INDEX FUND; FMR CAPITAL INC.; FORD MOTOR CO DEFINED BENEF MASTER
TRUST; FORD MOTOR COMPANY OF CANADA, L PENSION TRUST; FRANKLIN LIBERTYQT EMERGING MARKETS
INDEX ETF; FRANKLIN LIBERTYSHARES ICAV; FRANKLIN TEMPLETON ETF TRUST - FRANKLIN FTSE BRAZI;
FRANKLIN TEMPLETON ETF TRUST - FRANKLIN FTSE LATIN; FRANKLIN TEMPLETON INVESTMENT FUNDS;

FREEDOM 100 EMERGING MARKETS ETF; FUNDAMENTAL LOW V I E M EQUITY; FUTURE FUND BOARD OF GUARDIANS; GAM INVESTMENT MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG F Z I I-Z A E M P; GENERAL ORGANISATION FOR SOCIAL INSURANCE; GENERAL PENSION AND SOCIAL SECURITY AUTHORITY; GLOBAL EX-US ALPHA TILTS FUND B; GOLDMAN SACHS ETF TRUST - GOLDMAN SACHS EMERGING M; GUIDESTONE FUNDS EMERGING MARKETS EQUITY FUND; H.E.S.T. AUSTRALIA LIMITED; HAND COMPOSITE EMPLOYEE BENEFIT TRUST; HANWHA GLOBAL HEALTHCARE EQUITY FUND 1; HOSPITAL AUTHORITY PROVIDENT FUND SCHEME; HSBC BANK PLC AS TRUSTEE OF STATE STREET AUT EMERG; IBM 401 (K) PLUS PLAN; IMCO EMERGING MARKETS PUBLIC EQUITY LP; IN BK FOR REC AND DEV,AS TR FT ST RET PLAN AND TR/RSBP AN TR; INTERNATIONAL EXPATRIATE BENEFIT MASTER TRUST; INTERNATIONAL MONETARY FUND; INVESCO MSCI EMERGING MARKETS ESG CLIMATE PARIS AL; INVESCO MSCI EMERGING MARKETS ESG UNIVERSAL SCREEN; INVESCO PUREBETASM FTSE EMERGING MARKETS ETF; INVESCO RAFI FUNDAMENTAL GLOBAL INDEX TRUST; INVESTERINGSFORENINGEN D. I. I. G. AC R. - A. KL; INVESTERINGSFORENINGEN D. I. I. G. E. M. R. - A. KL; IOWA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM; ISHARES (DE) I INVESTMENTAKTIENGESELLSCHAFT MIT TG; ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF; ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS IMI INDEX ETF; ISHARES CORE MSCI TOTAL INTERNATIONAL STOCK ETF; ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND; ISHARES ESG ADVANCED MSCI EM ETF; ISHARES ESG MSCI EM LEADERS ETF; ISHARES GLOBAL HEALTHCARE ETF; ISHARES II PUBLIC LIMITED COMPANY; ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY; ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY; ISHARES LATIN AMERICA 40 ETF; ISHARES MSCI ACWI ETF; ISHARES MSCI ACWI EX U.S. ETF; ISHARES MSCI BRAZIL ETF; ISHARES MSCI BRIC ETF; ISHARES MSCI EMERGING MARKETS ETF; ISHARES MSCI EMERGING MARKETS EX CHINA ETF; ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY; ISHARES V PUBLIC LIMITED COMPANY; JNL EMERGING MARKETS INDEX FUND; JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND; JOHN HANCOCK FUNDS II INTERNATIONAL STRATEGIC EQUITY ALLOCAT; JOHN HANCOCK TRUST COMPANY COLLECTIVE INVESTMENT T; JOHN HANCOCK VARIABLE INS TRUST INTERN EQUITY INDEX TRUST; KAISER FOUNDATION HOSPITALS; KAISER PERMANENTE GROUP TRUST; KAPITALFORENINGEN EMD INVEST, EMERGING MARKETS IND; KAPITALFORENINGEN LAERERNES PENSIONSINVESTERING, LPI AEM III; KRANESHARES EMERGING MARKETS HEALTHCARE INDEX ETF; LAERERNES PENSION FORSIKRINGSAKTIESELSKAB; LEBLON 70 BRASILPREV FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO FIFE; LEBLON ACOES I MASTER FIA; LEBLON ACOES II MASTER FIA; LEBLON ICATU PREVIDENCIA FIM; LEBLON PREV FIM FIFE; LEGAL GENERAL CCF; LEGAL GENERAL COLLECTIVE INVESTMENT TRUST; LEGAL GENERAL GLOBAL EMERGING MARKETS INDEX FUND; LEGAL GENERAL GLOBAL EQUITY INDEX FUND; LEGAL GENERAL GLOBAL HEALTH PHARMACEUTICALS INDEX TRUST; LEGAL & GENERAL FUTURE WORLD ESG EMERGING MARKETS; LEGAL & GENERAL ICAV; LEGAL & GENERAL INTERNATIONAL INDEX TRUST; LEGAL AND GENERAL ASSURANCE PENSIONS MNG LTD; LEGAL AND GENERAL ASSURANCE SOCIETY LIMITED; LGIASUPER TRUSTEE; LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RET ASSOCIATION; LVIP SSGA EMERGING MARKETS EQUITY INDEX FUND; MACKENZIE MAXIMUM DIVERSIFICATION EMERGING MARKETS INDEX ETF; MACQUARIE TRUE INDEX EMERGING MARKETS FUND; MANAGED PENSION FUNDS LIMITED; MBB PUBLIC MARKETS I LLC; MERCER QIF FUND PLC; MERCER UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND; METIS EQUITY TRUST; MINISTRY OF ECONOMY AND FINANCE; MOBIUS LIFE LIMITED; MSCI ACWI EX-U.S. IMI INDEX FUND B2; MSCI EQUITY INDEX FUND B - BRAZIL; MUNICIPAL E ANNUITY A B FUND OF CHICAGO; NAT WEST BK PLC AS TR OF ST JAMES PL ST MANAGED UNIT

TRUST; NATIONAL COUNCIL FOR SOCIAL SECURITY FUND; NATIONAL EMPLOYMENT SAVINGS TRUST; NAVARRO 1 FUND LLC; NEW IRELAND ASSURANCE COMPANY PUBLIC LIMITED COMPANY; NEW SOUTH WALES TR CORP AS TR FOR THE TC EMER MKT SHAR FUND; NEW WORLD FUND, INC.; NEW YORK STATE COMMON RETIREMENT FUND; NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM; NEW ZEALAND SUPERANNUATION FUND; NORGES BANK; NORTHERN EMERGING MARKETS EQUITY INDEX FUND; NORTHERN TRUST COLLECTIVE ALL COUNTRY WORLD I (ACWI) E-U F-L; NORTHERN TRUST COLLECTIVE EMERGING MARKETS EX CHIN; NORTHERN TRUST COLLECTIVE EMERGING MARKETS INDEX FUND-LEND; NORTHERN TRUST INVESTMENT FUNDS PLC; NORTHERN TRUST UCITS FGR FUND; NTGI QM COMMON DAILY ALL COUNT WORLD EXUS EQU INDEX FD LEND; NTGI QUANTITATIVE MANAGEMENT COLLEC FUNDS TRUST; NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF – LENDING; NTGI-QM COMMON DAILY EMERGING MARKETS EQUITY I F- NON L; NUCLEAR LIABILITIES FUND LIMITED; OLD MUTUAL LIFE ASSURANCE COMPANY (SOUTH AFRICA) LTD; ONEPATH GLOBAL EMERGING MARKETS SHARES(UNHEDGED) INDEX POOL; PACIFIC MEZZ PTE LTD; PACIFIC SELECT FUND - PD EMERGING MARKETS PORTFOLIO; PARAMETRIC EMERGING MARKETS FUND; PARAMETRIC TAX-MANAGED EMERGING MARKETS FUND; PARAMETRIC TMEMC FUND, LP; PEOPLE S BANK OF CHINA; PFM MULTI-MANAGER SERIES TRUST - PFM MULTI-MANAGER; PINEBRIDGE LATIN AMERICA FUND; PRIME SERIES SCHRODERS EM EQUITY FUND; PRIME SUPER; PRUDENTIAL ASSURANCE COMPANY SINGAPORE (PTE) LTD; PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEX; PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO; PUBLIC SECTOR PENSION INVESTMENT BOARD; QIC INTERNATIONAL EQUITIES FUND; QIC LISTED EQUITIES FUND; QS INVESTORS DBI GLOBAL EMERGING MARKETS EQUITY FUND LP; QSMA1 LLC; QSUPER; ROBUSTA EMERGING MARKETS EQUITY FUND; RUSSELL INVESTMENT COMPANY PUBLIC LIMITED COMPANY; SANDS CAPITAL MANAGEMENT, LLC; SAS TRUSTEE CORPORATION POOLED FUND; SCHRODER EMERGING MARKET EQUITY FUND; SCHRODER EMERGING MARKETS FUND (CANADA); SCHRODER GLOBAL EMERGING MARKETS FUND; SCHRODER GLOBAL EMERGING MARKETS FUND (AUSTRALIA); SCHRODER INTERNATIONAL SELECTION FUND; SCHRODER INTL SELECTION F - LATIN AMERICAN; SCHRODER INTL SELECTION FD-EMERGING MKTS; SCHRODER LATIN AMERICAN EMERGING MARKETS FUND; SCHWAB EMERGING MARKETS EQUITY ETF; SCOTIA EMERGING MARKETS EQUITY INDEX TRACKER ETF; SCOTTISH WIDOWS MANAGED INVESTMENT FUNDS ICVC -INT; SPARTAN GROUP TRUST FOR EMPLOYEE BENEFIT PLANS: SP; SPARTAN GROUP TRUST FOR EMPLOYEE BENEFIT PLANS: SPARTAN EMERG; SPDR SP EMERGING MARKETS ETF; SPDR SP EMERGING MARKETS FUND; SSGA MSCI BRAZIL INDEX NON-LENDING QP COMMON TRUST FUND; SSGA SPDR ETFs EUROPE I PLC; SSGA SPDR ETFs EUROPE II PUBLIC LIMITED COMPANY; STATE OF ALASKA RETIREMENT AND BENEFITS PLANS; STATE OF CONNECTICUT ACTING T. ITS TREASURER; STATE OF MINNESOTA STATE EMPLOYEES RET PLAN; STATE OF NEW JERSEY COMMON PENSION FUND D; STATE OF WYOMING; STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS; STATE STREET EMERGING MARKETS EQUITY INDEX FUND; STATE STREET GLOBAL ADVISORS LUX SICAV - S S G E M I E FUND; STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO; STATE STREET ICAV; STATE STREET IRELAND UNIT TRUST; STATE STREET VARIABLE INSURANCE SERIES FUNDS, INC; STICHTING PENSIOENFONDS VOOR HUISARTSEN; STICHTING DEPOSITARY APG EMERGING MARKETS EQUITY POOL; STICHTING JURIDISCH EIGENAAR ACHMEA INVESTMENT MAN; STICHTING PENSIOENFONDS MEDISCH SPECIALISTEN; STICHTING PENSIOENFONDS PGB; STICHTING PENSIOENFONDS UWV; STICHTING PGGM DEPOSITARY; STICHTING PHILIPS

PENSIOENFONDS; STRIVE EMERGING MARKETS EX-CHINA ETF; SUN LIFE SCHRODER EMERGING MARKETS FUND; SUNAMERICA SERIES TRUST SA EMERGING MARKETS EQUITY; SUNSUPER SUPERANNUATION FUND; T ROWE PRICE INT FNDS T. ROWE PRICE L AMER FUN; T. ROWE PRICE FOREIGN INVESTMENT, INC.; TEACHER RETIREMENT SYSTEM OF TEXAS; TELSTRA SUPER PTY LTD T TELSTRA S SCHEME; TEXAS PERMANENT SCHOOL FUND CORPORATION; THE BANK OF N. Y. M. (INT) LTD AS T. OF I. E. M. E. I. F. UK; THE BANK OF NEW YORK MELLON EMP BEN COLLECTIVE INVEST FD PLA; THE BARINGS E. M. U. FUND, SUB-FUND, THE BARINGS L. A. FUND; THE BOARD OF THE PENSION PROTECTION FUND; THE EMERGING M.S. OF THE DFA I.T.CO.; THE MASTER TR BANK OF JAPAN AS TR FOR HSBC BRAZIL MOTHER FD; THE MASTER TRUST BANK OF JAP, LTD. AS TR. FOR MTBJ400045828; THE MASTER TRUST BANK OF JAP., LTD. AS TR. FOR MTBJ400045829; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS T F MTBJ400045832; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS T OF MUTB400021492; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS T OF MUTB400021536; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS T. FOR MTBJ400045835; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS TOS LATIN AEMF; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS TR FOR MUTB400045792; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS TRU FO MTBJ400045849; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MTBJ4000; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MUTB4000; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE OF; THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. TRUSTEE MUTB400045794; THE MASTER TRUST BOJ, LTD. AS TOK EMERGING EO MOTHER FD; THE MONETARY AUTHORITY OF SINGAPORE; THE NEW ECONOMY FUND; THE NOMURA T AND B CO LTD RE I E S INDEX MSCI E NO HED M FUN; THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA; THE SEVENTH SWEDISH NATIONAL PENSION FUND - AP7 EQUITY FUND; THREADNEEDLE INVESTMENT FUNDS ICVC; THREADNEEDLE INVESTMENT FUNDS ICVC - LATIN AMERICA; THREE MILE ISLAND UNIT ONE QUALIFIED FUND; TIAA-CREF FUNDS - TIAA-CREF EMERGING MARKETS EQUITY I F; TMTBJ TRT OF SCHRODER GLOBAL EMERGING EQUITY MOTHER FUND; TOTAL INTERNATIONAL EX U.S. I MASTER PORT OF MASTER INV PORT; TREASURER OF THE ST.OF N.CAR.EQT.I.FD.P.TR.; TRINITY COLLEGE CAMBRIDGE; UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS; VANECK EMERGING MARKETS PORTFOLIO; VANECK FUNDS - EMERGING MARKETS FUND; VANECK FUNDS-EMERGING MARKETS LEADERS FUND; VANECK ICAV; VANECK VIP EMERGING MARKETS FUND; VANGUARD EMERGING MARKETS SHARES INDEX FUND; VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND; VANGUARD ESG INTERNATIONAL; VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II; VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T; VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG EMERGING MARKETS; VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG GLOBAL ALL CAP U; VANGUARD FUNDS PUBLIC LIMITED COMPANY; VANGUARD INV FUNDS ICVC-VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX F; VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC; VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER; VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F; VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND, A SERIES OF; VARIABLE INSURANCE PRODUCTS FUND II: INTERNATIONAL; VARIOPARTNER SICAV - SECTORAL EMERGING MARKETS HEALTH CARE F; VARIOPARTNER SICAV SECTORAL HEALTHCARE OPPORTUNITIES FUN; VERDIPAPIRFONDET KLP AKSJE FREMVOKSENDE MARKEDER INDEKS I; VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM; VOYA EMERGING MARKETS INDEX PORTFOLIO; VOYA MULTI-MANAGER EMERGING MARKETS EQUITY FUND; VOYA VACS INDEX SERIES EM PORTFOLIO; WASHINGTON STATE INVESTMENT BOARD; WELLINGTON EMERGING MARKETS EQUITY FUND (AUSTRALIA); WELLINGTON MANAGEMENT FUNDS (IRELAND) PLC; WELLINGTON MANAGEMENT

REDE D'GR SÃO LUIZ S.A.
CNPJ nº 06.047.087/0001-39
NIRE 35.300.318.099
Companhia Aberta

FUNDS (LUXEMBOURG) - WELLING; WELLINGTON TRUST COMPANY N.A.; WISDOMTREE EMERGING MARKETS EX-STATE-OWNED ENTERPRISES FUND; WM POOL - EQUITIES TRUST NO 74; WM POOL - EQUITIES TRUST NO. 75; XTRACKERS; XTRACKERS (IE) PUBLIC LIMITED COMPANY; XTRACKERS MSCI ACWI EX USA ESG LEADERS EQUITY ETF; XTRACKERS MSCI EMERGING MARKETS ESG LEADERS EQUITY.

Certifico que a presente ata é cópia fiel da via original lavrada em livro próprio

São Paulo (SP), 28 de abril de 2023.

Roberta De Carolis Périssé Duarte
Roberta De Carolis Périssé Duarte
Secretária da Mesa



JUCESP

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.
 CNPJ nº 06.047.087/0001-39
 NIRE 35.300.318.099
 Companhia Aberta

ANEXO I

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
 28 DE ABRIL DE 2023 – 11 horas

MAPA FINAL DE VOTAÇÃO
 Assembleia Geral Ordinária

Descrição da deliberação	Quantidade de Ações		
	Aprovar (Sim)	Rejeitar (Não)	Abster-se
1. Tomar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e votar as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório da administração e dos pareceres dos auditores independentes, do Conselho Fiscal e do Comitê de Auditoria.	886.135.714	-	1.174.773.148
2. Deliberar sobre a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, conforme a Proposta da Administração.	2.060.039.007	-	869.851
3. Deseja solicitar a instalação do conselho fiscal, nos termos do art. 161 da Lei nº 6.404, de 1976? (Caso o acionista opte por "não" ou "abster-se", suas ações não serão computadas para fins de requerimento de instalação do conselho fiscal).	2.037.818.179	10.698.802	12.391.881
Eleição do conselho fiscal por chapa única	1.429.990.832	4.094.089	575.724.381
4. Indicação de todos os nomes que compõem a chapa - Chapa proposta pelos Acionistas Controladores: Mauro Moreira / Sergio Ricardo Romani Emanuel Sorelino Schifferle / Rodrigo Magela da Cunha Pereira			

AGO

Descrição da deliberação	Quantidade de Ações		
	Aprovar (Sim)	Rejeitar (Não)	Abster-se
5. Caso um dos candidatos que compõem a chapa deixe de integrá-la para acomodar a eleição em separado de que trata os arts. 161, § 4º, e 240 da Lei nº 6.404, de 1976, os votos correspondentes às suas ações podem continuar sendo conferidos à chapa escolhida?	1.420.549.701	582.394.360	6.865.241
Eleição do conselho fiscal em separado - Ordinárias	619.559.929	605.500	1.440.743.933
6. Indicação de candidatos ao conselho fiscal por acionistas minoritários detentores de ações com direito a voto: Rogério da Silva Ribeiro / Piero Carbone	1.925.736.286	134.271.155	901.421
7. Deliberar sobre a remuneração anual global dos administradores para o exercício social de 2023, conforme a Proposta da Administração.	2.055.173.902	4.842.039	892.921
8. Deliberar sobre a remuneração individual dos membros do Conselho Fiscal da Companhia para o exercício social de 2023, conforme a Proposta da Administração.			

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.
CNPJ nº 06.047.087/0001-39
NIRE 35.300.318.099
Companhia Aberta

MAPA FINAL DE VOTAÇÃO
Assembleia Geral Extraordinária

AGE	Descrição da deliberação	Quantidade de Ações		
		Aprovar (Sim)	Rejeitar (Não)	Abster-se
	1. Deliberar sobre a alteração do Estatuto Social da Companhia e a sua consolidação, nos termos da Proposta da Administração.	2.060.015.941	-	721.658

ANEXO II

Estatuto Social consolidado

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º – A REDE D'OR SÃO LUIZ S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações, que se rege por este Estatuto Social, pelas leis e usos do comércio.

Parágrafo Único – Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado, da B3 S.A. – Bolsa, Brasil e Balcão ("B3"), sujeitar-se-ão a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 2º – A Companhia tem sede e foro, observado o estabelecido no Artigo 40 deste Estatuto Social, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo 1.312, Tatuapé, CEP 03313-001, podendo, mediante deliberação do Conselho de Administração, alterar o endereço da sede (desde que dentro da Cidade de São Paulo, independentemente de reforma estatutária).

Parágrafo Único: A Diretoria é o órgão responsável por deliberar sobre abertura, transferência e extinção de filiais, agências, escritórios ou quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte no território nacional ou no exterior.

Artigo 3º – 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 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.

Artigo 4º– A Companhia terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º – O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$15.711.359.775,89 (quinze bilhões setecentos e onze milhões trezentos e cinquenta e nove mil setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), representado por 2.289.292.590 (dois bilhões, duzentas e oitenta e nove milhões, duzentas e noventa e duas mil, quinhentas e noventa) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro – O Conselho de Administração fica autorizado, dentro do limite do capital autorizado previsto no Parágrafo Segundo abaixo, independentemente de alteração estatutária, a deliberar pela emissão de novas ações ordinárias, bônus de subscrição e/ou debêntures conversíveis em ações ordinárias.

Parágrafo Segundo – O capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, até o limite global de 8.000.000.000 (oito bilhões) de ações.

Parágrafo Terceiro – O Conselho de Administração da Companhia, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado por Assembleia Geral, poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que lhe prestem serviços.

Parágrafo Quarto – As ações ordinárias de emissão da Companhia terão as seguintes características: (i) cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais da Companhia; e (ii) participarão em igualdade de condições nos lucros da Companhia.

Parágrafo Quinto – A Companhia poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, promover o resgate de ações da Companhia, conforme aprovado em Assembleia Geral convocada especificamente para esse fim, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei 6.404/76").

Parágrafo Sexto – O capital social da Companhia será representado exclusivamente por ações ordinárias, ficando vedada a emissão de ações preferenciais e de partes beneficiárias pela Companhia.

Parágrafo Sétimo – O acionista que não fizer o pagamento correspondente às ações subscritas ou adquiridas nas condições previstas no respectivo boletim de subscrição ficará de pleno direito constituído em mora, independente de notificação ou interpelação, sujeitando-se ao pagamento de (i) juros moratórios equivalentes a 100% da Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia

– SELIC, ou, caso essa taxa deixe de ser calculada, outra taxa que venha a substituí-la, *pro rata die* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento integral à Companhia, e (ii) multa moratória de 10% sobre o valor em atraso, sem prejuízo das demais penalidades e medidas aplicáveis.

Parágrafo Oitavo – Na proporção do número de ações de que forem titulares, os acionistas terão direito de preferência à subscrição de novas ações ou de valores mobiliários conversíveis em ações, na forma do Artigo 171 da Lei 6.404/76. O direito de preferência será exercido dentro do prazo decadencial de 30 dias. As emissões de ações, bônus de subscrição ou debêntures conversíveis em ações, poderão ser aprovadas pelo Conselho de Administração, observado o limite do capital autorizado, com exclusão ou redução do prazo para exercício do direito de preferência, nas hipóteses previstas no Artigo 172 da Lei 6.404/76.

Artigo 6º – A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados na sua sede, nos termos do Artigo 118 da Lei 6.404/76, cabendo (i) à Diretoria abster-se de registrar transferências ou onerações de ações contrárias aos respectivos termos (na forma do Artigo 42 abaixo), e (ii) ao presidente da Assembleia Geral ou da reunião do Conselho de Administração, conforme o caso, abster-se de computar os votos lançados em violação a tal acordo, devendo ainda computar os votos proferidos pela parte prejudicada (ou pelo Conselheiro de Administração eleito com os votos da parte prejudicada) com as ações pertencentes ao acionista ausente ou omissa (ou com os votos do Conselheiro de Administração ausente ou omissa que tenha sido eleito nos termos de acordo de acionistas), ou que votar contrariamente ao disposto em tais acordos, na forma do Artigo 118, §§8º e 9º da Lei 6.404/76.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 7º – A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á nos 4 primeiros meses após o encerramento do exercício social, na sede da Companhia, para os fins previstos em lei. A Assembleia Geral Extraordinária reunir-se-á sempre que os interesses sociais o exigirem.

Parágrafo Primeiro – Na convocação, instalação e realização das Assembleias Gerais serão obedecidos os prazos e demais normas legais aplicáveis.

Parágrafo Segundo – As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração da Companhia ou por pessoa por ele designada por escrito ou durante a própria Assembleia Geral. Na ausência ou impedimento do Presidente do Conselho de Administração, caso não tenha sido designada outra pessoa pelo mesmo, a Assembleia Geral será presidida pelo suplente do Presidente do Conselho de Administração. Na ausência do Presidente do Conselho de Administração e de seu suplente, bem como de designação de outra pessoa pelo Presidente do Conselho de Administração, o presidente da Assembleia Geral será escolhido pela maioria dos votos dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral escolherá o secretário da mesa dentre os presentes, acionistas ou não.

Parágrafo Terceiro – O acionista que desejar participar da Assembleia Geral deverá apresentar, conforme instruções divulgadas pela Companhia, com antecedência mínima de 2 dias da realização da respectiva Assembleia Geral: (i) comprovante de titularidade de suas ações, na forma do artigo 126 da Lei 6.404/76; e (ii) na hipótese de representação do acionista por procuração, o respectivo instrumento de mandato, outorgado na forma da lei e deste Estatuto Social, não sendo necessária a notarização e o reconhecimento de firmas. O acionista ou seu representante legal deverá, ainda, comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade e, em se tratando de pessoa jurídica, que comprovem a sua representação.

Artigo 8º – As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto favorável de acionistas que representem a maioria do capital votante da Companhia presente à Assembleia, não computados os votos em branco nem as abstenções, ressalvadas as exceções previstas em lei ou neste Estatuto Social.

Artigo 9º – As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em atas lavradas observando-se a legislação e a regulamentação aplicáveis.

Artigo 10 – Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei e neste Estatuto Social:

- (i) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- (ii) aprovar planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados ou de suas controladas ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou suas controladas;
- (iii) deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta, quando a respectiva oferta pública de aquisição de ações for formulada pela própria Companhia;
- (iv) aprovar a dispensa da realização da oferta pública de aquisição de ações no caso de saída do Novo Mercado, nos termos do Regulamento do Novo Mercado; e
- (v) anuir para que, em caso de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes não pleiteiem o ingresso no Novo Mercado, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

SEÇÃO I
NORMAS GERAIS

Artigo 11 – A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro – Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Parágrafo Segundo – Os administradores serão investidos nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse, na forma da lei, até 30 dias após a eleição e estão dispensados de prestação de garantia de gestão. O termo de posse deverá contemplar a sujeição dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria à cláusula compromissória referida no Capítulo X abaixo, bem como sua declaração de que (i) não está impedido de exercer a administração de sociedades, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no Parágrafo 1º do Artigo 147 da Lei 6.404/76; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como previsto no § 2º do art. 147 da Lei 6.404/76; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, conforme estabelecido pelo Parágrafo 3º do Artigo 147 da Lei 6.404/76; e (iv) não ocupa cargo em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos Incisos I e II do Parágrafo 3º do Artigo 147 da Lei 6.404/76, observada ainda a possibilidade de dispensa pela Assembleia Geral prevista na mesma lei.

Artigo 12 – O prazo dos respectivos mandatos dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria estender-se-á até a investidura de seus sucessores. Em caso de vacância no Conselho de Administração ou na Diretoria, a substituição se dará na forma da lei e deste Estatuto Social.

Parágrafo Único – A remuneração dos administradores será fixada pela Assembleia Geral, em montante individual ou global, sendo que, neste último caso, caberá ao Conselho de Administração decidir o modo pelo qual será distribuída.

SEÇÃO II
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral a qualquer tempo na forma da Lei 6.404/76 e deste Estatuto Social, com mandato unificado de 2 anos, permitida a reeleição, sendo que, para cada um dos membros eleitos, poderá ser eleito 1 (um) suplente específico.

Parágrafo Primeiro – Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 ou 20%, o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) membro(s) do Conselho de Administração eleito(s) mediante a faculdade prevista no Artigo 141, Parágrafos 4º e 5º da Lei 6.404/76, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo Segundo – Quando, em decorrência da observância do percentual referido no Parágrafo Primeiro deste Artigo 13 acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Terceiro – Caberá à Assembleia Geral indicar, entre os eleitos, os membros que exercerão o cargo de Presidente e de Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo Quarto – Ocorrendo impedimento ou ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o membro impedido ou ausente temporariamente será substituído por seu respectivo suplente, sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 19 abaixo.

Parágrafo Quinto – Não obstante o disposto no Parágrafo anterior, no caso de impedimento ou ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, o mesmo será substituído, na qualidade de conselheiro, por seu suplente na forma do Parágrafo Quarto deste Artigo e a presidência será assumida interinamente sequencialmente: por outro membro do Conselho de Administração designado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração; na inexistência de tal designação, pelo suplente do Presidente do Conselho de Administração; na inexistência do suplente, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração; na inexistência do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por quem, dentre os demais membros do Conselho de Administração, a maioria dos membros do Conselho de Administração vier a designar.

Parágrafo Sexto – Ocorrendo vacância, renúncia ou impedimento permanente (morte, invalidez permanente, interdição etc.) de qualquer membro do Conselho de Administração, este será substituído por seu respectivo suplente, que servirá até o final do mandato. Na falta de suplente, a maioria dos membros do Conselho de Administração nomeará o membro substituto, que servirá até o final do mandato.

Parágrafo Sétimo – Sempre que a eleição para o Conselho de Administração for realizada pelo regime de voto múltiplo, a destituição, pela Assembleia Geral, de qualquer membro titular do Conselho de Administração eleito pelo regime de voto múltiplo implicará a destituição dos demais membros do Conselho de Administração também eleitos pelo regime de voto múltiplo, procedendo-se, conseqüentemente, à nova eleição; nos demais casos de vacância, o membro titular será substituído por seu respectivo suplente até o final do mandato, e, não havendo tal suplente, provisoriamente substituído por membro nomeado pelos Conselheiros remanescentes até a primeira Assembleia Geral, que deverá proceder à nova eleição de todo o Conselho de Administração.

Parágrafo Oitavo – Não obstante o disposto nos Parágrafos Sexto e Sétimo deste Artigo, no caso de vacância, renúncia ou impedimento permanente do Presidente do Conselho de Administração, seu suplente assumirá o cargo de conselheiro na forma de tais Parágrafos e a presidência será assumida até o final do mandato sequencialmente: por outro membro do Conselho de Administração designado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração; na inexistência de tal designação, pelo suplente do Presidente do Conselho de Administração; na inexistência do suplente, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração; na inexistência do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por quem, dentre os demais membros do Conselho de Administração, a maioria dos membros do Conselho de Administração vier a designar.

Artigo 14 – Ressalvado o disposto no Artigo 15 abaixo, a eleição dos membros do Conselho de Administração e dos respectivos suplentes dar-se-á pelo sistema de chapas.

Parágrafo Primeiro – Na eleição de que trata este Artigo, somente poderão concorrer as chapas: (i) indicadas pelo Conselho de Administração; ou (ii) indicadas, na forma prevista no Parágrafo Terceiro deste Artigo, por qualquer acionista ou conjunto de acionistas.

Parágrafo Segundo – O Conselho de Administração deverá, na data da convocação da Assembleia Geral destinada a eleger os membros do Conselho de Administração, disponibilizar aos acionistas as informações relativas a cada um dos integrantes da chapa por ele indicada e, se for o caso, seus respectivos suplentes, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação vigentes, bem como pela Política de Indicação de membros do Conselho de Administração da Companhia, inclusive com relação à caracterização dos candidatos como independentes nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Terceiro – Os acionistas ou conjunto de acionistas que desejarem propor outra chapa para concorrer aos cargos no Conselho de Administração deverão encaminhar ao Conselho de Administração as informações, documentos e declarações a que se refere o Parágrafo Segundo acima, cabendo à Companhia, após a devida conferência, proceder à respectiva divulgação nos termos e prazos da regulação vigente.

Parágrafo Quarto – A mesma pessoa poderá integrar duas ou mais chapas, inclusive aquela indicada pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Quinto – Cada acionista somente poderá votar em uma chapa, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber maior número de votos na Assembleia Geral.

Artigo 15 - Não obstante o disposto no Artigo 14 acima, na eleição do Conselho de Administração é facultado aos acionistas requerer, na forma da lei, a adoção do processo de voto múltiplo, desde que o façam, no mínimo, 48 horas antes da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro – A Companhia, após o recebimento válido do pedido de adoção do voto múltiplo, deverá divulgar comunicação informando a sua adoção, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de adoção do processo de voto múltiplo, deixará de haver a eleição por chapas, passando a ser candidatos a membros do Conselho de Administração os integrantes das chapas de que trata o Artigo 14 e, se for o caso, seus respectivos suplentes, bem como os candidatos que vierem a ser indicados por acionistas para o processo de voto múltiplo e seus respectivos suplentes, desde que sejam apresentadas à Assembleia Geral as informações e declarações referentes a tais candidatos a que se refere o Parágrafo Segundo do Artigo 14 deste Estatuto Social.

SEÇÃO III COMPETÊNCIA

Artigo 16 – Compete ao Conselho de Administração decidir sobre as matérias especificadas na Lei 6.404/76, além das demais atribuições previstas na lei e regulamentação aplicáveis e neste Estatuto Social.

Parágrafo Único – As decisões do Conselho de Administração serão tomadas pelo voto favorável de conselheiros que representem mais da metade dos presentes na respectiva reunião, cabendo ao Presidente (ou a quem o substituir na hipótese do Artigo 13, Parágrafos Quinto e/ou Oitavo acima) o voto de qualidade em caso de empate.

Artigo 17 – Compete ao Conselho de Administração deliberar sobre:

- (i) aprovação do plano de negócios e orçamento anual da Companhia, e, quando possível, com base nos direitos da Companhia como acionista, das controladas da Companhia;
- (ii) aprovação da aquisição, pela Companhia, de participação societária em outras sociedades que não as suas controladas em montante superior a R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") a partir da Data Base (conforme definida no Parágrafo Onze do Artigo 39 deste Estatuto);

- (iii) aprovação da contratação de qualquer empréstimo, financiamento ou qualquer outro tipo de endividamento, assunção de obrigações e/ou concessão de qualquer garantia, real ou fidejussória, pela Companhia e/ou por suas controladas que excedam, individualmente, o montante de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) atualizado pelo IPCA a partir da Data Base (conforme definida no Parágrafo Onze do Artigo 39 deste Estatuto);
- (iv) seleção, contratação e destituição dos auditores independentes da Companhia;
- (v) aprovação de aquisição, recompra, permuta ou negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, inclusive a aquisição das próprias ações para preservar o controle, observada a legislação aplicável e o disposto no Inciso (iv) do Artigo 10 acima;
- (vi) concessão de ações ou outorga de opção de compra de ações, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral e de acordo com programas estabelecidos, em favor de administradores e empregados da Companhia ou suas controladas ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou suas controladas;
- (vii) a emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds*, *notes* e quaisquer outros títulos de dívida de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada, bem como sobre a recompra, repactuação, resgate e/ou cancelamento de quaisquer dos títulos ou valores mobiliários referidos neste Inciso;
- (viii) dentro dos limites do capital autorizado, a emissão de ações da Companhia, bônus de subscrição, debêntures conversíveis em ações, certificados ou recibos representativos de títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia, inclusive sob a forma de *Global Depositary Shares* (GDSs), *American Depositary Shares* (ADSs) ou *Units*, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo para o seu exercício nos casos previstos no Artigo 172 da Lei 6.404/76, bem como sobre a recompra, conversão, repactuação, resgate e/ou cancelamento de quaisquer dos títulos ou valores mobiliários referidos neste Inciso;
- (ix) com relação às matérias descritas nos Incisos (vii) e (viii) acima, aprovação (a) da quantidade, espécie e classe de valores mobiliários a serem emitidos; (b) do preço de emissão e os critérios para a sua fixação; (c) de cronograma da emissão; (d) da conferência de poderes para que a Diretoria possa praticar todos os atos necessários para a implementação da operação; (e) da alocação do preço de emissão entre a conta de capital social e reserva de capital; (f) da destinação dos recursos da operação; (g) de condições de integralização; e (h) outros termos e condições relevantes da operação;
- (x) aprovação de aumentos de capital da Companhia mediante capitalização de lucros ou reservas, na forma do Artigo 169 da Lei 6.404/76;

- (xi) elaboração e divulgação de parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia ("OPA"), divulgado em até 15 dias da publicação do edital da respectiva OPA, que deverá abordar, no mínimo: (a) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (b) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (c) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado;
- (xii) aprovar qualquer oferta pública de distribuição de ações ou outros valores mobiliários;
- (xiii) a celebração de contratos entre a Companhia e/ou qualquer de suas controladas com: (a) qualquer pessoa natural ou jurídica que detenha participação societária superior a 5% no capital da Companhia ou de suas controladas, que não a Companhia ou outra controlada da Companhia; e (b) outras sociedades, que não a Companhia e suas controladas, nas quais qualquer pessoa natural ou jurídica que detenha participação societária superior a 5% na Companhia ou suas controladas participe em tal sociedade com participação igual ou superior a 50%, desde que, em ambos os casos, tais contratos excedam o montante anual de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), ajustado pelo IPCA a partir da Data Base (conforme definida no Parágrafo Onze do Artigo 39 deste Estatuto);
- (xiv) eleição e destituição dos Diretores da Companhia e fixação de suas atribuições, observado o disposto neste Estatuto Social;
- (xv) criação e alteração das competências, regras de funcionamento, convocação e composição dos órgãos de administração da Companhia, incluindo seus comitês de assessoramento;
- (xvi) aprovação de orçamento de comitês de assessoramento, se e quando instaurados;
- (xvii) aprovação das políticas da Companhia, incluindo, desde que obrigatórias pela regulamentação aplicável: (a) política de remuneração; (b) política de indicação de membros do Conselho de Administração, de comitês de assessoramento e da Diretoria; (c) política de gerenciamento de riscos; (d) política de transações com partes relacionadas; e (e) política de negociação de valores mobiliários; e
- (xviii) quaisquer outras matérias que devam ou venham a ser submetidas à deliberação do Conselho de Administração pela Diretoria.

SEÇÃO IV
FUNCIONAMENTO

Artigo 18 – As reuniões do Conselho de Administração ocorrerão ao menos uma vez por trimestre, e, extraordinariamente, sempre que necessário.

Parágrafo Primeiro – As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, mediante comunicação por escrito, realizada por meio de carta ou correio eletrônico enviada com antecedência mínima de 5 dias e com a indicação da data, do local e da pauta dos assuntos a serem tratados. Extraordinariamente, em caso de necessidade de deliberação de matérias urgentes, as reuniões poderão ser convocadas com antecedência mínima de 48 horas.

Parágrafo Segundo – Será considerada regularmente convocada a reunião do Conselho de Administração a que comparecerem todos os conselheiros, pessoalmente ou na forma do Parágrafo Segundo do Artigo 19 deste Estatuto Social.

Artigo 19 – As reuniões do Conselho de Administração serão validamente instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria dos seus membros em exercício e, em segunda convocação, com a presença com qualquer número e serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, em sua ausência, por outro conselheiro que indicar por escrito e na falta de tal designação, pelo seu suplente, e este não comparecendo, então pelo Vice Presidente. Na falta do Vice-Presidente do Conselho de Administração, a reunião será presidida por quem, dentre os demais membros do Conselho de Administração, a maioria dos membros do Conselho de Administração vier a designar o presidente da mesa escolherá o seu secretário.

Parágrafo Primeiro – As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por meio de teleconferência ou videoconferência. A participação pelos meios ora mencionados deverá ser considerada como presença física na respectiva reunião. Neste caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, por escrito, por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – Será considerado presente às reuniões do Conselho de Administração o conselheiro que (i) nomear outro conselheiro como seu representante para votar na reunião, desde que a respectiva procuração seja entregue (inclusive por meio eletrônico) ao Presidente do Conselho de Administração ou ao presidente da reunião até a data (inclusive) em que a reunião for realizada, competindo ao conselheiro assim indicado, além do seu próprio voto, o voto que caberia ao conselheiro que representar (sendo certo que cada conselheiro só poderá representar na mesma reunião 1 (um) conselheiro ausente); ou (ii) enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração ou ao presidente da reunião, por meio de carta ou fac-símile entregue, ou ainda, por correio eletrônico, até o encerramento da reunião.

Artigo 20 – Das deliberações das Reuniões do Conselho de Administração serão lavradas atas na forma da lei, tornando-se válidas com a assinatura (ou, no caso de participação remota, a concordância expressa) de tantos membros quantos bastem para constituir o quórum requerido para a deliberação. Os votos proferidos por membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo Segundo do Artigo 19 acima, deverão igualmente constar no livro de atas das reuniões do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou correio eletrônico, conforme o caso, contendo o voto do respectivo membro do Conselho de Administração, ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata. As atas de reunião do Conselho de Administração que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros, serão publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis.

SEÇÃO V DIRETORIA

Artigo 21 – 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.

Artigo 22 – A Diretoria terá 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 a lei e regulamentação aplicáveis e com este Estatuto Social, observada a competência específica do Diretor Presidente, do Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, conforme estabelecido nos Parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – Observado o disposto neste Artigo 22, caberá ao Diretor Presidente, dentre outras atividades e responsabilidades: (i) a gestão e administração da Companhia, de acordo com as melhores práticas do mercado; (ii) o desenvolvimento de projetos e demais atividades atinentes às suas responsabilidades, relacionadas com o objeto social da Companhia; (iii) o exercício de funções corporativas a ele atribuídas pela Companhia; (iv) a observância estrita das disposições deste Estatuto Social, eventuais acordos de acionistas e as finalidades da Companhia, preservando sua imagem e as boas relações com os clientes e fornecedores; e (v) a manutenção de conduta ética e de integridade profissional exigida pelo cargo.

Parágrafo Segundo – Caberá ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores as seguintes atribuições: (i) a manutenção e intermediação das relações com os investidores da Companhia; (ii) representação, de forma isolada, da Companhia perante órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, incluindo a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a B3 e outras entidades administradoras de mercados de balcão organizados, conforme aplicável, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, à B3 e demais bolsas de valores e mercados de balcão em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e/ou demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais;

(iii) manutenção do registro de companhia aberta da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM; e (iv) elaboração e revisão, com base na escrituração mercantil da Companhia, das demonstrações financeiras na forma estabelecida no Artigo 176 da Lei 6.404/76.

Parágrafo Terceiro – À Diretoria caberá, em reunião, indicar e estabelecer os responsáveis pela condução das atividades de cada unidade de negócio da Companhia, em especial, as unidades hospitalares, tendo cada responsável assim indicado as seguintes atribuições: (i) planejar, organizar, gerenciar, coordenar e dirigir as atividades e infraestrutura da unidade ou hospital que administra; (ii) zelar pela manutenção preventiva de toda infraestrutura e equipamentos, médicos ou não, que compõem a estrutura da unidade ou hospital; (iii) garantir o cumprimento dos todos os regimentos, regulamentos, protocolos e demais legislações aplicáveis à operação hospitalar ou da unidade; (iv) gerenciar o controle dos estoques de materiais (médicos ou não), a limpeza e a destinação dos resíduos respectivos; (v) definir o número de empregados e especialidades que comportam o espaço físico da unidade; (vi) planejar e traçar estratégias e métodos de trabalho para administrar as situações de crise; (vii) gerenciar todos os contratos firmados com prestadores de serviços da unidade, garantindo que tais fornecedores estejam adequados à todos os regulamentos, regimentos e legislações que são a eles aplicáveis; e (viii) garantir o sigilo das informações médicas e demais derivadas da operação, incluindo, mas não se limitando, aos prontuários médicos.

Artigo 23 – A representação da Companhia, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em quaisquer atos ou negócios jurídicos, ou perante quaisquer repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, bem como nos atos e operações de gestão ordinária dos negócios sociais, incumbirá e será obrigatoriamente praticada: (i) pelo Diretor Presidente, agindo isoladamente; (ii) pelo Diretor Financeiro e de Relações com Investidores em conjunto com um Diretor sem designação específica; (iii) por dois Diretores sem designação específica, agindo em conjunto; (iv) pelo Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, isoladamente, na prática dos atos previstos no Parágrafo Segundo do Artigo 22 acima; (v) pelo Diretor Financeiro e de Relações com Investidores ou por um Diretor sem designação específica, em conjunto com um procurador, em conformidade com os limites estabelecidos na respectiva procuração; (vi) por dois procuradores, em conjunto agindo em conformidade com os limites estabelecidos na respectiva procuração; (vii) por qualquer Diretor ou um procurador, isoladamente, para fins de representação em Assembleias Gerais ou de debenturistas e reuniões de sócios ou outros conclaves, na qualidade de, mas não limitado a, acionista, quotista, detentor de cotas de fundos ou debenturista; ou (viii) por qualquer Diretor ou procurador, isoladamente, para a prática dos atos elencados no Parágrafo Único abaixo.

Parágrafo Único – Qualquer Diretor ou procurador, agindo isoladamente e dentro dos limites estabelecidos na respectiva procuração, terá poderes para executar especialmente os seguintes atos: (i) endosso de cheques, para depósito nas contas da Companhia; (ii) emissão de duplicatas e endosso das mesmas para fins de cobrança; (iii) assinatura de correspondência de rotina que não crie qualquer responsabilidade para a Companhia; (iv) assinatura de aditamentos e instrumentos de alteração de documentos constitutivos de sociedades investidas pela

Companhia, inclusive contratos sociais; e (v) representar a Companhia em Juízo e receber citações, intimações ou notificações.

Artigo 24 – Observado o disposto no Artigo 23 acima, as procurações deverão especificar os poderes concedidos e ter prazo certo de duração, limitado a um ano, exceto no caso de mandato judicial ou para defesa em processos administrativos, que poderá ser por prazo indeterminado, ou na hipótese do Artigo 118, Parágrafo 7º, da Lei 6.404/76.

Artigo 25 – A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário, em virtude de convocação efetuada por qualquer diretor, mediante comunicação prévia com 3 (três) dias úteis de antecedência. As reuniões da Diretoria serão instaladas com a presença da maioria dos seus membros.

Parágrafo Primeiro – As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência ou videoconferência. A participação pelos meios ora mencionados deverá ser considerada como presença física na respectiva reunião. Neste caso, os Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria poderão expressar seus votos, na data da reunião, por escrito, por meio de carta, *fac-símile* ou correio eletrônico.

Parágrafo Segundo – No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipadamente, por meio de carta ou *fac-símile* entregue ao Diretor Presidente, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico.

Artigo 26 – É expressamente vedada aos Diretores a prática, em nome da Companhia, de qualquer ato relativo a negócios ou operações estranhas ao objeto social.

CAPÍTULO V ÓRGÃOS AUXILIARES DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 27 – O Conselho de Administração poderá criar comitês, permanentes ou não, para assessorá-lo no cumprimento de suas atribuições, com objetivos específicos, designando os seus respectivos membros.

Parágrafo Único – O funcionamento e a remuneração dos integrantes dos comitês, conforme autorizado por este Artigo, serão disciplinados pelo Conselho de Administração.

Artigo 28 – A Companhia terá, obrigatoriamente, um Comitê de Auditoria vinculado ao Conselho de Administração, de funcionamento permanente.

Parágrafo Único – O Comitê de Auditoria contará com um Regimento Interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, para regular as questões relativas a seu funcionamento e definir o papel de seu coordenador.

Artigo 29 - O Comitê de Auditoria será formado por, no mínimo, 3 membros, sendo que:

- (i) ao menos 1 deles deve ser Conselheiro Independente da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;
- (ii) a maioria deverá ser independente, nos termos da Resolução CVM nº 23/2021, ou de eventual norma que venha a substituí-la;
- (iii) ao menos 1 deles deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da Resolução CVM nº 23/2021, ou de eventual norma que venha a substituí-la; e
- (iv) um mesmo membro poderá acumular as características das alíneas (i), (ii) e (iii) acima.

Artigo 30 - Ao Comitê de Auditoria competirá, no mínimo:

- (i) opinar sobre a contratação e destituição do auditor independente para a elaboração de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço;
- (ii) supervisionar as atividades: (a) dos auditores independentes, a fim de avaliar: (a.1) a sua independência; (a.2) a qualidade dos serviços prestados; e (a.3) a adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia; (b) da área de controles internos da Companhia; (c.) da área de auditoria interna da Companhia; e (d) da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;
- (iii) monitorar e avaliar a qualidade e integridade: (a) dos mecanismos de controles internos; (b) das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia; e (c) das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;
- (iv) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com: (a) a remuneração da administração; (b) a utilização de ativos da Companhia; e (c) as despesas incorridas em nome da Companhia;
- (v) avaliar e monitorar, juntamente com a Administração e a área de auditoria interna, a adequação das transações com as partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações;
- (vi) avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da companhia, incluindo a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;

(vii) elaborar relatório anual resumido, este a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de: (a) suas atividades, os resultados e conclusões alcançados e as recomendações feitas; e (b) quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras da Companhia; e

(viii) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

Parágrafo Único – Caso o Conselho Fiscal venha a ser instalado na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Capítulo VI abaixo, o Comitê de Auditoria conservará suas atribuições, respeitadas as competências outorgadas por lei ao Conselho Fiscal.

CAPÍTULO VI CONSELHO FISCAL

Artigo 31 – A Companhia terá um Conselho Fiscal composto por 03 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, o qual funcionará em caráter não permanente.

Parágrafo Primeiro – O Conselho Fiscal somente será instalado mediante requisição de acionista(s) da Companhia, observado a legislação e a regulamentação aplicáveis.

Parágrafo Segundo – Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral nos exercícios sociais em que for instalado, para análise das demonstrações financeiras do exercício em curso, com mandato até a primeira assembleia geral ordinária subsequente, admitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro – A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à prévia assinatura do termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Capítulo X abaixo.

Parágrafo Quarto – Os membros do Conselho Fiscal, em sua primeira reunião, elegerão o seu Presidente, a quem caberá dar cumprimento às deliberações do órgão.

Parágrafo Quinto – O Conselho Fiscal, se instalado, deverá aprovar seu regulamento interno, que deverá estabelecer as regras gerais de seu funcionamento, estrutura, organização e atividades.

Parágrafo Sexto – As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal ou por quaisquer 2 membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo Sétimo – O quórum de instalação das reuniões do Conselho Fiscal é de maioria dos membros em exercício e as deliberações serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos Conselheiros presentes à reunião.

Parágrafo Oitavo – A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada na Assembleia Geral em que forem eleitos e a sua competência, deveres e responsabilidades obedecerá ao disposto na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo Nono – Em caso de vacância no cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo remanescente do mandato do Conselheiro substituído. Em suas ausências ou impedimentos temporários, o membro do Conselho Fiscal será substituído pelo seu suplente, especificamente para cada reunião. O suplente em exercício fará jus à remuneração do efetivo, no período em que ocorrer a substituição, contado mês a mês.

CAPÍTULO VII EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DE LUCROS

Artigo 32 – O exercício social da Companhia inicia-se em 1º de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 33 – Ao fim de cada exercício social, a Diretoria deverá elaborar o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras exigidas por lei, que compreenderão a proposta de destinação do lucro líquido do exercício.

Parágrafo Primeiro – As demonstrações financeiras da Companhia serão objeto de auditoria anual, procedida por auditores independentes registrados na CVM, selecionados pelo Conselho de Administração na forma deste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo – Além das demonstrações financeiras ao final de cada exercício social, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância da legislação e da regulamentação aplicáveis.

Artigo 34 – As demonstrações financeiras registrarão a destinação dos lucros, a qual deverá ser aprovada pela Assembleia Geral, sendo que do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda. Do lucro líquido do exercício, destinar-se-ão:

- (i) 5% para a constituição da reserva legal, até que o saldo da reserva atinja 20% do capital social, sendo facultado à Companhia deixar de constituir a reserva legal no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital previstas no Artigo 182, Parágrafo 1º da Lei 6.404/76, exceda 30% de seu capital social;

- (ii) no mínimo 25% do lucro líquido do exercício (diminuído ou acrescido dos valores destinados à constituição da reserva legal e à formação ou reversão da reserva para contingências) como dividendo obrigatório, observado o disposto no Artigo 202, Incisos II e III da Lei 6.404/76; e
- (iii) o saldo do lucro líquido do exercício, após a dedução do montante previsto nos Incisos (i) e (ii) acima, poderá, conforme deliberado em Assembleia Geral mediante proposta da Diretoria aprovada pelo Conselho de Administração, ser destinado, total ou parcialmente à Reserva de Investimento e Expansão de que trata o Parágrafo Único abaixo ou ser retido, total ou parcialmente, nos termos do Artigo 196 da Lei 6.404/76. Os valores não destinados na forma da legislação aplicável e deste Estatuto Social deverão ser distribuídos aos acionistas como dividendos complementar, nos termos do Artigo 202, Parágrafo 6º, da Lei 6.404/76.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral poderá destinar até 100% do saldo do lucro líquido de seu exercício, previsto no inciso (iii) deste Artigo 34, à Reserva para Investimento e Expansão, nos termos do Artigo 194 da Lei 6.404/76, que tem por finalidade (i) assegurar recursos para investimentos em bens do ativo permanente, sem prejuízo de retenção de lucros nos termos do Artigo 196 da Lei 6.404/76; e/ou (ii) reforçar o capital de giro e a estrutura de capital da Companhia; podendo ainda (iii) ser utilizada em operações de resgate, amortização, reembolso ou aquisição de valores mobiliários de emissão da própria Companhia, ou para pagamento de dividendos aos acionistas. Para fins do Artigo 194, Inciso III da Lei 6.404/76, e em observância ao disposto no Artigo 199 da mesma lei, o saldo da Reserva para Investimento e Expansão, somado ao saldo das demais reservas de lucros (exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar), não poderá ultrapassar 100% do capital social da Companhia. Atingido esse limite, caberá à Assembleia Geral deliberar sobre a destinação do excesso da reserva no exercício respectivo ou sua capitalização.

Artigo 35 – Os dividendos declarados deverão ser pagos respeitando-se o período máximo estabelecido em lei, conforme deliberação respectiva, e deverão sujeitar-se a correção monetária e/ou juros somente quando assim expressamente deliberado. Dividendos não reclamados dentro do prazo de 3 anos, contados de sua disponibilização aos acionistas, prescreverão em favor da Companhia.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral e/ou o Conselho de Administração poderão declarar (i) dividendos intermediários à conta de lucros ou de reservas de lucros apurados em balanços patrimoniais anuais ou semestrais; e (ii) dividendos intercalares com base nos lucros apurados em balanço levantado em períodos que não o anual ou semestral observadas as limitações legais.

Parágrafo Segundo – A Assembleia Geral ou o Conselho de Administração poderão determinar o pagamento de juros sobre o capital próprio, até o limite permitido em lei, cujo valor poderá ser imputado ao dividendo obrigatório, observadas a legislação e regulamentação aplicáveis. ? 4

Artigo 36 – Nos exercícios sociais em que forem distribuídos dividendos obrigatórios, poderão ser distribuídos aos administradores da Companhia, por deliberação da Assembleia Geral, participação nos lucros do exercício respectivo até o limite legal permitido, a ser rateada entre os administradores de acordo como o que for deliberado pela Assembleia Geral.

Artigo 37 – A Companhia poderá destinar parte do seu lucro, apurado semestralmente, à distribuição aos seus empregados, de acordo com normas estabelecidas em reunião do Conselho de Administração, específicas para tal.

CAPÍTULO VIII ALIENAÇÃO DE CONTROLE

Artigo 38 – A alienação direta ou indireta do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único – Em caso de alienação indireta de controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para os efeitos de definição do preço da oferta pública de aquisição de ações, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

CAPÍTULO IX OFERTA PÚBLICA – PARTICIPAÇÃO RELEVANTE

Artigo 39 – Caso qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas, adquira ou, por qualquer forma, se torne titular, direta ou indiretamente, seja por meio de uma única operação ou operações diversas, de ações ordinárias de emissão da Companhia e/ou de Outros Direitos, em qualquer caso, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia ("Participação Relevante") ("Adquirente de Participação Relevante"), deverá: (i) comunicar tal fato à Companhia, por meio de notificação enviada ao Diretor de Relações com Investidores, contendo as informações previstas no Artigo 12 da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 (ou qualquer norma que venha a substituí-la) ("Resolução 44") e nos itens "i" até "m" do Inciso I do Anexo II à Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002, conforme alterada (ou norma que venha a substituí-la) ("ICVM 361"); e (ii) no prazo estabelecido no Parágrafo Primeiro abaixo, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia ("OPA por Atingimento de Participação Relevante") nos termos deste Artigo.

Parágrafo Primeiro – Caso a OPA por Atingimento de Participação Relevante (i) não seja legalmente sujeita a registro na CVM, o Adquirente de Participação Relevante, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data na qual a Participação Relevante for atingida, deverá publicar o

edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante; ou (ii) seja legalmente sujeita a registro na CVM, o Adquirente de Participação Relevante, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data na qual a Participação Relevante for atingida, deverá solicitar o registro da OPA por Atingimento de Participação Relevante. Em qualquer caso (i) ou (ii), o leilão das ações ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a publicação do edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante.

Parágrafo Segundo – A OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser obrigatoriamente (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o estabelecido no Parágrafo Terceiro deste Artigo; (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional; e (v) instruída com o Laudo de Avaliação de que trata o Parágrafo Quarto deste Artigo.

Parágrafo Terceiro – O preço mínimo de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser igual ao maior valor entre: (i) o Valor Justo, conforme determinado no Parágrafo Quarto deste Artigo; ou (ii) o maior preço por ação de emissão da Companhia pago pelo Adquirente de Participação Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem a data de atingimento da Participação Relevante, acrescido de prêmio de 30% (trinta por cento) e atualizado pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ou, caso essa taxa deixe de ser calculada, outra taxa que venha a substituí-la, desde a data da operação realizada a tal preço até a data da liquidação financeira da OPA por Atingimento de Participação Relevante, ou (iii) 130% (cento e trinta por cento) da maior cotação de fechamento das ações da Companhia durante os 12 (doze) meses anteriores à data de atingimento da Participação Relevante, sendo certo que, nos casos (ii) e (iii) deste Parágrafo, o preço será ajustado por grupamentos, desdobramentos, bonificações de ações ou capitalizações com emissão de ações.

Parágrafo Quarto – Para os fins deste Artigo, "Valor Justo" será determinado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos e/ou de cotação das ações de emissão da Companhia no mercado de valores mobiliários, apurados em laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação"), a ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência, inclusive em relação ao Adquirente de Participação Relevante, observados os termos e condições da LCVM 361, devendo o Laudo de Avaliação também satisfazer os requisitos do Parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações. O Valor Justo por Ação deverá ser divulgado no edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante, ainda que tal Valor Justo seja inferior ao preço da OPA por Atingimento de Participação Relevante determinado na forma do Parágrafo Terceiro acima. A instituição ou empresa especializada (ou o Adquirente de Participação Relevante, caso a instituição ou empresa especializada não o faça) deverá encaminhar o Laudo de Avaliação ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, para que este o divulgue imediatamente ao mercado, por meio do sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quinto – O Conselho de Administração da Companhia selecionará, ao seu exclusivo critério, a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação, em até 15 (quinze) dias contados da comunicação feita nos termos do Inciso (i) do *caput* deste Artigo. Todo e qualquer custo ou despesa referente ao Laudo de Avaliação será de responsabilidade e será pago pelo Adquirente de Participação Relevante.

Parágrafo Sexto – Caso o Valor Justo corresponda ao preço mínimo de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo, acionistas titulares, em conjunto ou isoladamente, de, no mínimo, 10% (dez por cento) de ações de emissão da Companhia, excetuadas as ações de emissão da Companhia de titularidade do Adquirente de Participação Relevante, poderão, no prazo de até 5 (cinco) dias após a divulgação do edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante, requerer ao Conselho de Administração, por meio de notificação enviada ao Diretor de Relações com Investidores, que convoque assembleia geral de acionistas ("Assembleia Especial") para deliberar sobre a realização de nova avaliação da Companhia para fins de revisão do Valor Justo, cujo novo laudo ("Novo Laudo") deverá ser preparado nos mesmos moldes do Laudo de Avaliação e observando-se o disposto neste Artigo e a regulamentação aplicável da CVM e os demais termos deste capítulo. Os custos e despesas referentes à elaboração do Novo Laudo serão de responsabilidade e serão pagos pelos acionistas referidos neste Parágrafo Sexto, de forma proporcional às respectivas quantidades de ações de emissão da Companhia de que cada um for titular na data da Assembleia Especial.

Parágrafo Sétimo – Na Assembleia Especial, poderão votar todos os titulares de ações de emissão da Companhia, com exceção do Adquirente de Participação Relevante. Na hipótese do Parágrafo Sexto deste Artigo, caso o Novo Laudo apure preço por ação inferior ao valor inicial da OPA por Atingimento de Participação Relevante (considerando-se o Laudo de Avaliação originalmente elaborado), a OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser lançada com base em tal valor inicial, observado o Parágrafo Terceiro acima. Caso o Novo Laudo apure preço por ação da Companhia superior ao valor inicial da OPA por Atingimento de Participação Relevante (considerando-se o Laudo de Avaliação originalmente elaborado), o Adquirente de Participação Relevante poderá: (1) desistir da OPA por Atingimento de Participação Relevante, obrigando-se a alienar o excesso de participação em bolsa de valores ou privadamente para outras Pessoas que (x) não sejam um Adquirente de Participação Relevante; e (y) não venham a ser titulares de Participação Relevante após a conclusão de tal alienação), no prazo de 3 (três) meses contados da data da conclusão da elaboração do Novo Laudo; ou (2) realizar a OPA por Atingimento de Participação Relevante pelo preço por ação indicado no Novo Laudo.

Parágrafo Oitavo – A realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante mencionada no *caput* deste Artigo não excluirá a possibilidade de outra pessoa, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Nono – Na hipótese de o Adquirente de Participação Relevante não cumprir qualquer obrigação prevista neste Artigo ou na legislação aplicável, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Adquirente de Participação

Relevante não poderá votar, para deliberar a suspensão do exercício dos seus respectivos direitos, conforme disposto no Artigo 120 da Lei 6.404/76.

Parágrafo Dez – A realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante poderá ser dispensada, mediante voto favorável de acionistas reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim pelo Conselho de Administração, observadas as seguintes regras: (i) a referida Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando mais de um quarto do capital social com direito de voto, e em segunda convocação com qualquer número de acionistas; (ii) a dispensa de realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante será considerada aprovada com o voto da maioria dos acionistas presentes, seja em primeira ou segunda convocação; e (iii) não serão computadas as ações de emissão da Companhia detidas pelo Adquirente de Participação Relevante para fins do quórum de instalação e deliberação previsto nos Incisos (i) e (ii) acima. A assembleia geral referida neste Parágrafo poderá ser realizada antes ou após o atingimento da Participação Relevante por qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas.

Parágrafo Onze – A obrigação de realizar OPA por Atingimento de Participação Relevante prevista neste Artigo não se aplica:

- (i) aos acionistas controladores da Companhia, conforme identificados nas Seção 15, do Formulário de Referência da Companhia em 9 de outubro de 2020 ("Data Base"), e aos seus respectivos Sucessores (em conjunto, "Acionistas Controladores");
- (ii) aos Sucessores de qualquer Pessoa referida no Inciso (i) deste Parágrafo, bem como aos seus respectivos Sucessores e assim sucessivamente;
- (iii) a qualquer transferência de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos (a) entre qualquer Pessoa referida nos Incisos (i) e (ii) deste Parágrafo, e (b) para qualquer Sucessor de qualquer Pessoa referida nos Incisos (i) e (ii) deste Parágrafo;
- (iv) a qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas que adquira ações de emissão da Companhia no âmbito de oferta pública exclusivamente secundária, na qual apenas Acionista(s) Controlador(es) aliene(m) ações de emissão da Companhia, observadas as regras aplicáveis relativas à alienação de controle da Companhia, nos termos do Artigo 38 deste Estatuto Social;
- (v) a qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas não abrangido pelo Inciso (i) deste Parágrafo, que seja(m) titular(es) de Participação Relevante na Data Base, sendo certo que a exceção e isenção aqui prevista não se aplica em caso de aumento de participação por tais Pessoas ou Grupo de Pessoas, seja em ações de emissão da Companhia ou em Outros Direitos, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, em adição às participações detidas pelos mesmos na Data Base (caso em que a obrigação de realizar OPA por Atingimento de Participação Relevante será aplicável nas hipóteses previstas neste Artigo);

(vi) a qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas que atinja a Participação Relevante:

- (a) por meio de oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, desde que, em tal oferta pública, tenha sido pago preço no mínimo equivalente ao preço da OPA por Atingimento de Participação Relevante;
- (b) de forma involuntária, como resultado de resgate, cancelamento, recompra ou grupamento de ações;
- (c) por meio de subscrição de ações de emissão da Companhia no contexto de rateio e/ou leilão de sobras decorrentes do não exercício de direito de preferência ou prioridade por acionistas da Companhia, realizada em uma única emissão primária, aprovada em assembleia geral de acionistas da Companhia convocada pelo Conselho de Administração;
- (d) por meio de aquisição de ações de emissão da Companhia no contexto de uma única oferta pública de ações de emissão da Companhia, quando tal oferta for exclusivamente primária;
- (e) em decorrência de operação de fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Companhia; e
- (f) em decorrência de: (x) adiantamento de legítima, doação ou sucessão hereditária, desde que para descendente ou cônjuge de Pessoa ou Grupo de Pessoas detentor de Participação Relevante, ou (y) transferência para *trust* ou entidade fiduciária similar, tendo por beneficiário a própria Pessoa ou Grupo de Pessoas detentor de Participação Relevante, seus descendentes ou seu cônjuge.

Parágrafo Doze – O atingimento de Participação Relevante por qualquer Pessoa ou Grupo de Pessoas no contexto de qualquer das hipóteses estabelecidas no Inciso (iv) e/ou no Inciso (vi), ambos do Parágrafo Onze deste Artigo, não isenta a respectiva Pessoa ou Grupo de Pessoas de, caso exigido nos termos deste Artigo, realizar OPA por Atingimento de Participação Relevante na hipótese de qualquer aumento subsequente de participação, seja em ações de emissão da Companhia ou em Outros Direitos.

Parágrafo Treze – Sem prejuízo do disposto neste Artigo, enquanto não efetivada e liquidada a OPA por Atingimento de Participação Relevante, os votos do(s) Adquirente(s) de Participação Relevante serão limitados a 20% (vinte por cento) das ações de emissão da Companhia, cabendo ao presidente de qualquer assembleia geral da Companhia não computar em assembleia os votos que excederem tal limite.

Parágrafo Quatorze – As disposições deste Artigo 39 não se aplicam aos casos de alienação de controle da Companhia, cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do segmento

do Novo Mercado da B3, oportunidades nas quais devem ser observadas as regras constantes no neste Estatuto Social, quando existentes, bem como na regulamentação aplicável.

Parágrafo Quinze – Para os fins deste Artigo:

- (i) "Afiliada" significa, em relação a uma Pessoa, qualquer outra Pessoa que, direta ou indiretamente, controle tal Pessoa, seja controlada por tal Pessoa ou esteja sob controle comum com tal Pessoa (i.e., mesmo controlador), e, especificamente com relação a qualquer entidade sem personalidade jurídica ou fundo de investimento, cujas quotas sejam detidas em sua maioria pela Pessoa em questão ou Afiliada sua ou em que a Pessoa em questão ou Afiliada sua detenha poderes de influenciar de modo determinante a gestão do respectivo fundo de investimento/entidade sem personalidade jurídica. Em relação aos Acionistas Controladores, para efeitos deste Artigo 39, qualquer Afiliada de um deles será considerada como sendo igualmente de todos os demais;

- (ii) "Grupo de Pessoas" significa o conjunto de duas ou mais Pessoas: (a) vinculadas por acordos de voto, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direta ou indiretamente; (b) entre as quais haja relação de controle, direto ou indireto; (c) que estejam sob controle comum, direto ou indireto; (d) agindo em conjunto; ou (e) que atuem representando interesse comum, sendo certo que os Acionistas Controladores não serão considerados integrantes de qualquer Grupo de Pessoas. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum: (x) uma Pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social da outra Pessoa; e (y) duas Pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital de cada uma das duas Pessoas. Quaisquer sociedades, associações, joint-ventures, fundações, clubes de investimento, condomínios, cooperativas e *trusts*, fundos ou carteiras de investimentos, universalidades de direitos ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento serão considerados parte de um mesmo Grupo de Pessoas sempre que tiverem os mesmos administradores ou gestores, ou, ainda, cujos administradores ou gestores estejam sob controle comum, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador ou gestor comum, somente serão considerados como um Grupo de Pessoas aqueles cuja política de investimentos e de exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador ou gestor, em caráter discricionário;

- (iii) "Outros Direitos" significa qualquer (a) usufruto ou fideicomisso sobre ações de emissão da Companhia; (b) opção ou direito de compra, subscrição ou permuta, a qualquer título, que possa resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia; (c) derivativo referenciado em ações de emissão da Companhia que preveja a possibilidade de liquidação não exclusivamente financeira; ou (d) outro direito que assegure, de forma permanente ou temporária, direitos políticos ou patrimoniais de acionista sobre ações de emissão da Companhia (incluindo *American Depositary Receipts* (ADRs)), observado que

não são considerados "Outros Direitos" (1) a titularidade de bônus de subscrição ou de debêntures conversíveis ou permutáveis por ações de emissão da Companhia, até o seu efetivo exercício, conversão ou permuta (quando quaisquer ações recebidas em decorrência de seu exercício, conversão ou permuta serão computadas para fins deste Artigo), e (2) a constituição de garantia sobre ações de emissão da Companhia;

- (iv) "Pessoa" significa qualquer pessoa natural ou jurídica, sociedade, associação, joint-venture, fundação, clube de investimento, condomínio, cooperativa, *trust*, fundo ou carteira de investimentos, universalidade de direitos ou qualquer outra forma de organização ou empreendimento, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior; e
- (v) "Sucessor(es)" significa, com relação a qualquer Pessoa, seus respectivos herdeiros, sucessores e cônjuges ou companheiros, cotistas, sócios e investidores, a qualquer título, incluindo como resultado de reorganizações societárias, em sucessão legítima ou testamentária, antecipação de legítima, doações, meações ou partilhas (inclusive por divórcios ou separações consensuais) ou planejamentos sucessórios (tais como transferência para *trust* ou entidade fiduciária similar), bem como as respectivas Afiliadas de tais Pessoas.

CAPÍTULO X ARBITRAGEM

Artigo 40 – A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei 6.404/76, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO XI DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 41 – A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Único – Compete à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e fixar os honorários, que deverão funcionar no período de liquidação.

17

CAPÍTULO XII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42 – A Companhia observará, quando aplicável, os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia (e ao agente escriturador, conforme o caso) aceitar e proceder à transferência ou oneração de ações, à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 43 – A nulidade, no todo ou em parte, de qualquer Artigo deste Estatuto Social, não afetará a validade ou exequibilidade das demais disposições deste Estatuto Social.

Artigo 44 – Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei 6.404/76 e o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 45 – Observado o disposto no Artigo 45 da Lei 6.404/76, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial das ações, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 46 – O pagamento dos dividendos, aprovado em Assembleia Geral ou Conselho de Administração, bem como a distribuição de ações provenientes de aumento do capital, serão efetuados no prazo máximo permitido, salvo se de outra maneira deliberado pelo órgão competente.





ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA E EXTRAORDINÁRIA DA
REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

CNPJ 06.047.087/0001-39

28 de abril de 2023 às 11h00

MANIFESTAÇÃO DA ACIONISTA
CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI

Sr. Presidente da Mesa,

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI ("Acionista PREVI" e/ou "PREVI"), entidade fechada de previdência complementar, estabelecida na Praia de Botafogo nº 501 3º e 4º andares – Botafogo – Rio de Janeiro (RJ), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, na qualidade de acionista titular de 0,21151% de ações ordinárias nominativas (ON) e igual percentual do capital total da **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.** ("Companhia" e/ou "Rede D'Or"), companhia aberta inscrita no CNPJ/MF sob o nº **06.047.087/0001-39**, vem apresentar perante Vossa Senhoria a seguinte **"Manifestação"** na tomada de deliberação do item IV da pauta que estabelece:

"(iv) a remuneração anual global dos administradores para o exercício social de 2023."

Manifestação:

"Em consonância com o Código Previ de Melhores Práticas ASGI, bem como a Política de Voto para Participação em Assembleias de Companhias Abertas, a Previ vem recomendar à Companhia que adote objetivos de longo prazo e aspectos ASGI (ambientais, sociais, de governança corporativa e integridade) como pilares do programa de remuneração de seus executivos, incluindo seus impactos na gestão de negócios da Companhia."

Diante disso, requer a Acionista PREVI que a presente **Manifestação** seja consignada em Ata, assim como após recebida pela Mesa, seja devidamente anexada à Ata desta Assembleia para posterior publicação legal.

Certos de que essa Companhia adota as melhores práticas de governança, espera que o requerimento seja aceito e levado em consideração pela Companhia.

Rio de Janeiro (RJ), 28 de abril de 2023.

CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI
p.p. Gabriela Assumpção Ribeiro Luchetti

**ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DA
REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**

CNPJ 06.047.087/0001-39

28 de abril de 2023 às 11h00

**MANIFESTAÇÃO DA ACIONISTA
CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI**

Sr. Presidente da Mesa,

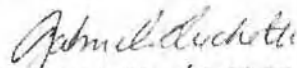
CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI ("Acionista PREVI" e/ou "PREVI"), entidade fechada de previdência complementar, estabelecida na Praia de Botafogo nº 501, 3º e 4º andares – Botafogo – Rio de Janeiro (RJ), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, na qualidade de acionista titular de 0,21151% de ações ordinárias nominativas (ON) e igual percentual do capital total da **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.** ("Companhia" e/ou "Rede D'Or"), companhia aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **06.047.087/0001-39**, vem apresentar perante Vossa Senhoria a seguinte "Manifestação", cujo objeto é o pedido de alteração do Estatuto Social da Companhia para que passe a prever como permanente o Conselho Fiscal, conforme adiante:

"Como o Conselho Fiscal não tem previsão de funcionamento permanente no Estatuto Social, a Previ recomenda que a Companhia considere e aceite proposta para que, na próxima convocação de Assembleia Geral, o Estatuto preveja, de forma permanente, o funcionamento do Conselho Fiscal. Esta instituição entende que referido órgão expressa as melhores práticas envolvendo a implementação dos vetores ASG-ESG (aspectos relacionados aos fatores ambientais, sociais e de governança da Companhia) e a garantia do direito dos acionistas de supervisionar a gestão dos negócios por meio da função fiscalizadora independente do CF, reforçada pela atuação individual de seus membros. A existência de um Comitê de Auditoria não deveria ser fator de impedimento para a instalação do Conselho Fiscal, considerando que as funções desempenhadas por cada um desses órgãos são complementares e não excludentes. Ainda, conforme previsto no art. 163 § 7º, na lei nº 6.404, "as atribuições e poderes conferidos pela lei ao conselho fiscal não podem ser outorgados a outro órgão da companhia".

Diante disso, requer a Acionista PREVI que a presente **Manifestação** seja consignada em Ata, seja recebida pela Mesa e devidamente anexada à Ata desta Assembleia.

Certos de que essa Companhia adota as melhores práticas de governança, espera que o requerimento seja aceito e incluído como item de deliberação já na próxima assembleia geral a ser convocada.

Rio de Janeiro (RJ), 28 de abril de 2023.



CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI
p.p. Gabriela Assumpção Ribeiro Luchetti



TERMO DE POSSE

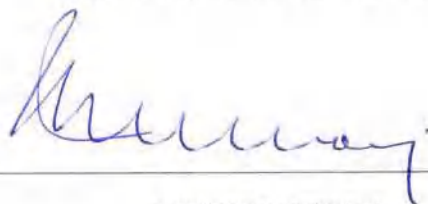
MAURO MOREIRA, brasileiro, casado, contador, portador do RG de nº RJ-072056/O-2, emitido pelo CRC/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 510.931.467-53, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, com endereço profissional na Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, eleito para o cargo de Membro Efetivo do Conselho Fiscal da **Rede D'Or São Luiz S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Tatuapé, CEP 03.313-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.047.087/0001-39 ("Companhia"), em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2023, declara aceitar a sua eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao cargo para o qual foi eleito, pelo que assina o presente Termo de Posse, para todos os fins de direito, declarando ainda, para todos os fins e efeitos, que:

- I. não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;
- II. não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;
- III. atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;
- IV. não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;



- V. não é membro de órgãos de administração e/ou empregado da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo da Companhia;
- VI. não é cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia;
- VII. Adere, sem qualquer ressalva ou restrição, ao Estatuto Social da Companhia e todos as suas políticas, regimentos e manuais aplicáveis, bem como ao Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão; e
- VIII. Está sujeito à cláusula compromissória estatutária da Companhia, nos termos do art. 40 do Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

São Paulo, 28 de abril de 2023.



MAURO MOREIRA

TERMO DE POSSE

EMANUEL SOTELINO SCHIFFERLE, brasileiro, viúvo, engenheiro, portador do RG de nº 01.433.665-5, emitido pelo DETRAN-RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 009.251.367-00, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, com endereço profissional na Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, eleito para o cargo de Membro Efetivo do Conselho Fiscal da Rede D'Or São Luiz S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Tatuapé, CEP 03.313-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.047.087/0001-39 ("Companhia"), em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2023, declara aceitar a sua eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao cargo para o qual foi eleito, pelo que assina o presente Termo de Posse, para todos os fins de direito, declarando ainda, para todos os fins e efeitos, que:

- I. não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;
- II. não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;
- III. atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;
- IV. não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;



- V. não é membro de órgãos de administração e/ou empregado da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo da Companhia;
- VI. não é cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia;
- VII. Adere, sem qualquer ressalva ou restrição, ao Estatuto Social da Companhia e todos as suas políticas, regimentos e manuais aplicáveis, bem como ao Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão; e
- VIII. Está sujeito à cláusula compromissória estatutária da Companhia, nos termos do art. 40 do Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

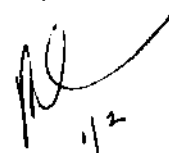


EMANUEL SOTELINO SCHIFFERLE

TERMO DE POSSE


ROGERIO DA SILVA RIBEIRO, brasileiro, casado, contador, portador do RG de nº 045841/06, emitido pelo CRC/RI e inscrito no CPF/ME sob o nº 330.299.207-63, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, com endereço profissional na Rua Voluntários da Pátria, 138, sobreloja, Botafogo, CEP 22.270-010, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, eleito para o cargo de Membro Efetivo do Conselho Fiscal da Rede D'Or São Luiz S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, Tatuapé, CEP 03.313-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.047.087/0001-39 ("Companhia"), em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2023, declara aceitar a sua eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao cargo para o qual foi eleito, pelo que assina o presente Termo de Posse, para todos os fins de direito, declarando ainda, para todos os fins e efeitos, que:

- I. não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;
- II não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;
- III. atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;
- IV. não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;



- V. não é membro de órgãos de administração e/ou empregado da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo da Companhia;
- VI. não é cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia;
- VII. Adere, sem qualquer ressalva ou restrição, ao Estatuto Social da Companhia e todos as suas políticas, regimentos e manuais aplicáveis, bem como ao Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão; e
- VIII. Está sujeito à cláusula compromissória estatutária da Companhia, nos termos do art. 40 do Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

São Paulo, 28 de abril de 2023.



ROGERIO DA SILVA RIBEIRO 2/2



ANEXO III

CÓPIA DA ATA DA RCA EMISSORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 5 DE MAIO DE 2023**

1. **Hora, Data e Local:** Às 11h do dia 5 de maio de 2023, 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 ratificação da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Companhia emitidos acima do limite global aprovado na Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 27 de julho de 2022;
 - (ii) a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Companhia até o limite global de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Operações"); e
 - (iii) a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, de todos os atos referentes às Operações, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados às Operações.
5. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Conselheiros, por unanimidade, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item "(i)" do Estatuto Social da Companhia, decidiram e aprovaram, sem quaisquer ressalvas e restrições:
 - (i) a ratificação da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Companhia emitidos acima do limite global aprovado na Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 27 de julho de 2022;
 - (ii) a emissão das Operações; e
 - (iii) a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, de todos os atos



UNESP

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



6. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi 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.

São Paulo, 5 de maio de 2023.

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Marcelo Leitão da Silveira
Secretário

Conselheiros:

Mario Lins Estevam de Barros
Presidente do Conselho de Administração

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Membro do Conselho de Administração

Thomas Joseph McDonald
Membro do Conselho de Administração




OPEA SECURITIZADORA - RGA 27.04.2023 - Ata aprovação global emissões.pdf

Documento número #62bd3cd9-ed0b-49e7-afae-18de45005c85

Hash do documento original (SHA256): a72e0ad0354febb7d8f37251071e95ef8a1f2a3fa6481e811d0037738a671a197

Assinaturas


 **Mario Lins Estevam de Barros**

CPF: 295.431.338-24

Assinou em 08 mai 2023 às 14:00:01

MLEB


Mario Lins Estevam de Barros

 **Thomas Joseph McDonald**

Assinou em 05 mai 2023 às 15:44:41



Thomas Joseph McDonald


 **Marcelo Leitão da Silveira**

CPF: 021.590.957-70

Assinou em 05 mai 2023 às 14:48:21



Marcelo Leitão da Silveira

 **Flavia Palácios Mendonça Bailune**

CPF: 052.718.227-37

Assinou em 16 mai 2023 às 14:22:39

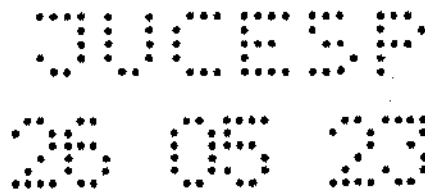


Flavia Palácios Mendonça Bailune

Log

- 01/05/2023 14:00:01 Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 criou este documento número 62bd3cd9-ed0b-49e7-afae-18de45005c85. Data limite para assinatura do documento: 04 de junho de 2023 (14:28). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 01/05/2023 15:44:41 Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: mb@jaguargrowth.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mario Lins Estevam de Barros.

07 mai 2023, 14:51:46	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: tm@jaguargrowth.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thomas Joseph McDonald.
07 mai 2023, 14:51:46	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: marcelo.leitao@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo Leitão da Silveira e CPF 021.590.957-70.
07 mai 2023, 14:53:46	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: flavia.palacios@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Flavia Palacios Mendonça Bailune e CPF 052.718.227-37.
07 mai 2023, 14:54:16	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 removeu da Lista de Assinatura: mb@jaguargrowth.com para assinar.
07 mai 2023, 14:56:57	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: mb@jaguargrowth.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mario Lins Estevam de Barros
07 mai 2023, 14:59:07	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 removeu da Lista de Assinatura: tm@jaguargrowth.com para assinar.
07 mai 2023, 14:59:46	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: tm@jaguargrowth.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thomas Joseph McDonald.
07 mai 2023, 14:59:46	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 removeu da Lista de Assinatura: marcelo.leitao@opeacapital.com para assinar.
07 mai 2023, 14:59:46	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: marcelo.leitao@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo Leitão da Silveira.
07 mai 2023, 14:59:46	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 removeu da Lista de Assinatura: flavia.palacios@opeacapital.com para assinar.
07 mai 2023, 14:59:46	Operador com email mariliza.rocha@opeacapital.com na Conta c4d6f436-b06d-47ae-9fb2-aa5d3c192277 adicionou à Lista de Assinatura: flavia.palacios@opeacapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Flavia Palacios Mendonça Bailune e CPF 052.718.227-37.
07 mai 2023, 14:59:46	Marcelo Leitão da Silveira assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail marcelo.leitao@opeacapital.com. CPF informado: 021.590.957-70. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 823ef5(...), vide anexo 05 mai 2023, 14-48-21.png. IP: 177.141.131.109. Componente de assinatura versão 1.491.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .



- 05 mai 2023, 15:44:41 Thomas Joseph McDonald assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail tm@jaguargrowth.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6ae6f2(...), vide anexo 05 mai 2023, 15-44-41.png. IP: 8.30.103.230. Componente de assinatura versão 1.491.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 mai 2023, 14:00:09 Mario Lins Estevam de Barros assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mb@jaguargrowth.com. CPF informado: 295.431.338-24. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo acc1ea(...), vide anexo 08 mai 2023, 14-00-02.png. IP: 186.204.81.73. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6061526 e longitude -46.667005. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.491.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 16 mai 2023, 14:22:40 Flavia Palacios Mendoza Bailune assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail flavia.palacios@opeacapital.com. CPF informado: 052.718.227-37. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 82331d(...), vide anexo 16 mai 2023, 14-22-40.png. IP: 177.92.71.98. Componente de assinatura versão 1.497.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 16 mai 2023, 14:22:40 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 62bd3cd9-ed0b-49e7-afae-18de45005c85.



Documento assinado com validade jurídica.



Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou em anexo anexo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº 3206-7/2018.

Este PDF e anexos e demais considerado parte do documento nº 62bd3cd9-ed0b-49e7-afae-18de45005c85. Confira os termos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Mario Lins Estevam de Barros

Assinou o documento em 08 mai 2023 às 14:00:01

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo acc1ea(...)

MLEB

Mario Lins Estevam de Barros
08 mai 2023, 14:00:02.png



Thomas Joseph McDonald

Abriu o documento em 05 mai 2023 às 15:44:41

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6ae6f2(...)

Thomas Joseph McDonald
05 mai 2023, 15:44:41.png

Marcelo Leitão da Silveira

Abriu o documento em 05 mai 2023 às 14:48:21

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 823ef5(...)

Marcelo Leitão da Silveira
05 mai 2023, 14:48:21.png

Flavia Palacios Mendoza Bailune

Assinou o documento em 16 mai 2023 às 14:22:39

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 (prefixo 82331d(...))

Assinatura manuscrita
em 16 mai 2023 às 14:22:39



Flavia Palacios Mendoza Bailune
16 mai 2023, 14:22:40

Flavia Palacios Mendoza Bailune
16 mai 2023, 14:22:40.png



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 18 DE JULHO DE 2023**

1. Data, Hora e Local: No dia 18 de julho de 2023, às 11:00 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, Patrick Antonio Claude de Larragoiti Lucas, 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 30ª (trigésima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, de forma privada, pela Companhia ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), no valor total de R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos 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) observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o montante mínimo correspondente a R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos 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 e 3ª séries da 176ª (centésima septuagésima sexta) 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 Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2023, conforme alterada ("Resolução CVM 160") 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 3 (Três) Séries, da 30ª (Trigésima) 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 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 e 3ª séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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\$ 2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos 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 ou de Debenturista.

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 61 e do artigo 62 da Resolução CVM 160 ("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 das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) do volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final 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.

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 em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista.

III. **Número da Emissão**: As Debêntures representam a 30ª (trigésima) emissão de debêntures da Companhia.

IV. **Número de Séries**: A Emissão será realizada em até 3 (três) 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 que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

"Debêntures DI", (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "Debêntures IPCA I", e (iii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) 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 2.500.000 (duas milhões e quinhentas 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 ou de Debenturista.

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 agosto de 2033, 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 dos gastos, custos e despesas **ainda não incorridos**, pela Companhia ou pelas Subsidiárias, diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis ("Custos e Despesas Destinação"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários, a serem descritos na 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 15 de agosto de 2021 até 15 de agosto de 2023, diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários, a serem descritos na Escritura de Emissão ("Empreendimentos Reembolso") e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro", observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos, a serem descritos na Escritura de Emissão.

VII. Vinculação aos CRI: Após a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, as Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª (centésima septuagésima sexta) 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 das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão 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, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

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 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. Prazo e Datas de Vencimento: (i) o prazo das Debêntures será de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete dia) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto em 15 de agosto de 2028 ("Data de Vencimento das Debêntures DI"); (ii) o prazo das Debêntures IPCA I será de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA I"); e (iii) o prazo das Debêntures IPCA II será de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2033 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA II") e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI, 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 será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI (conforme abaixo definido) acrescido da Remuneração das Debêntures DI (conforme abaixo definida), calculada na forma a ser prevista na Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a respectiva data de integralização; (ii) o preço de integralização das Debêntures IPCA I será o Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA I (conforme abaixo definido), acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA I (conforme abaixo definida), calculada na forma a ser prevista na Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a respectiva data de integralização; e (iii) o preço de integralização das Debêntures IPCA II será o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II (conforme abaixo definida) acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA II

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

(conforme abaixo definida), calculada na forma a ser prevista na Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série 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, conseqüentemente, à totalidade das Debêntures da respectiva série, em cada Data de Integralização.

XVI. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Companhia poderá, a partir das datas a serem definidas na Escritura de Emissão, de acordo com cada série, 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 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 acrescer 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 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 conseqüente cancelamento das Debêntures, mediante o pagamento (i) com relação às Debêntures DI, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures DI, 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 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 das Debêntures IPCA II, conforme o caso, acrescido da respectiva 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 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, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o conseqüente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endossada 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 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 Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

4

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização da respectiva série, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série 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 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto 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) 1,10% (um inteiro e dez 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 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii.b) 6,40% (seis inteiros e quarenta 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) 1,20% (um inteiro e vinte 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>), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (iii.b) 6,60% (seis inteiros e sessenta 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 cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com as fórmulas a serem previstas 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, a Remuneração das Debêntures IPCA I e a Remuneração das

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

Debêntures IPCA II, serão pagas a partir da Data de Emissão nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão (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 será amortizado em uma (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento das Debêntures DI; (ii) 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 (iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas anuais devidas em 15 de agosto de 2031, 15 de agosto de 2032 e na Data de Vencimento das Debêntures IPCA II, nas datas e percentuais, conforme aplicável, a serem previstos 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 à 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 que será disposto na Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures nas hipóteses a serem previstas na Escritura de Emissão, e exigir o pagamento, pela Companhia, (1) (i) com relação às Debêntures DI, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI 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 da respectiva série 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.



REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

CNPJ n.º 06.047.087/0001-39

NIRE 35.300.318.099

Companhia Aberta

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.

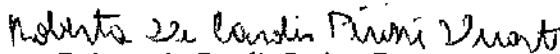
6.3. Autorizar quaisquer medidas tomadas e que venham a ser tomadas c/ou quaisquer negociações que venham a ser realizadas pela Diretoria da Companhia com relação a todos os termos e condições aplicáveis à Emissão e à emissão dos CRI, bem como autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos e quaisquer 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, inclusive para redução de taxa de juros das Debêntures e cancelamento de Debêntures que não forem integralizadas, a contratação dos prestadores de serviços para a Emissão, tais como o banco mandatário, agente fiduciário e assessores legais, entre outros.

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, Patrick Antonio Claude de Larragoiti Lucas, Fernanda Freire Tovar Moll, Wolfgang Stephan Schwerdtle e William H. McMullan.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 18 de julho de 2023.


Roberta de Carolis Perisse Duarte
Secretária



ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 30ª (TRIGÉSIMA) 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 3 (Três) Séries, da 30ª (Trigésima) 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**"), na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, n.º 1.312, CEP 03313-001, 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, 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 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;

L2M85

"**ANBIMA**": significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**Atualização Monetária**": tem o significado previsto na Cláusula 7.18 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, a CCI IPCA I e a CCI IPCA II;

"**CCI DI**": 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, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

"**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, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA I por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

"**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, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA II por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

"**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 16516-6, 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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em

18 de julho de 2023 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;

"Controle": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"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 Fazenda;

"Créditos Imobiliários": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários DI, os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II;

"Créditos Imobiliários DI": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI 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 das Debêntures IPCA I 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 das Debêntures IPCA II 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, 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\$2.000.000.000,00 (dois bilhões 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 500.000 (quinhentos mil) CRI, equivalente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), totalizando até R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos 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 os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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 2ª Série da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Securitizadora;

"CRI IPCA II": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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": significa o dia 15 de agosto de 2023;

"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": 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, as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, em conjunto;

"Debêntures DI": significam as Debêntures objeto da presente Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) 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 2ª (segunda) série;

"Debêntures IPCA II": significam as Debêntures objeto da presente Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série;

"Debêntures em Circulação": significam, em conjunto, as Debêntures DI em Circulação,

as Debêntures IPCA I em Circulação e as Debêntures IPCA II em Circulação;

"Debêntures DI em Circulação": significam todas as Debêntures DI subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures DI mantidas em tesouraria pela Companhia e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures DI 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;

"Debenturista": significa o titular das Debêntures e dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, conforme definido no preâmbulo acima;

"Decreto 11.129": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"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 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo certo que a manutenção da oferta dos CRI está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Emissão dos CRI, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) CRI, perfazendo o montante de R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais). 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 Documentos da Operação;

"Emissão": significa esta 30ª (trigésima) emissão privada das Debêntures, em até 3 (três) séries, da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e da Lei das Sociedades por Ações;

"Emissão dos CRI": significa as 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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 Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural"*, celebrado, em 18 de julho de 2023, 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 com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Ampic, 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;

"**Legislação Socioambiental**": significam 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;

"**Lei 9.613**": significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor;

"**Lei 12.846**": significa a Lei n.º 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 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) CRI, correspondente a R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos 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 73 e 74 da Resolução CVM 160;

"**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 *elou 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 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentos mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160;

"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": 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 61 e do artigo 82 da Resolução CVM 160, 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, do volume final 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 divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como 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;

"**Resolução CVM 160**": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho 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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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 18 de julho de 2023, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, 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, § 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 § 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, o volume final 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

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Companhia com a Emissão das Debêntures serão destinados, pela Companhia, (i) até a data de vencimento dos CRI IPCA II, qual seja, 15 de agosto de 2033, 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 ao 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 25 de agosto de 2021 até 25 de agosto de 2023, diretamente atinentes ao 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 desta 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, na forma do Anexo XI 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 á 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 Empreendimentos 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 1º de março de 2021;
 - (v) a Debenturista e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do Anexo XII 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, conforme previsto na legislação aplicável.
- 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, 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 alugueis 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) (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 (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) (1) 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 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 (2) 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 compromete a emendar 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 preóipua 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.
- 6.7** 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 irretroatável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) 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 lastro dos CRI DI, 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.
- 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 Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 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 30ª (trigésima) emissão de debêntures da Companhia.
- 7.2 Número de Séries. A Emissão de Debêntures será realizada em até 3 (três) 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; (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as Debêntures IPCA I; e (iii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) 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\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos 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 2.500.000 (duas milhões e quinhentas 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 2.500.000 (dois milhões e quinhentos 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 conseqüente 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 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos 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 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 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 Itaú Unibanco S.A., 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, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("**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 15 de agosto de 2023 ("**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 será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração das Debêntures DI, calculada na forma da Cláusula 7.16.2 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a respectiva data de integralização, (ii) 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 da respectiva série até a respectiva data de integralização, e (iii) 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 da respectiva série 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, conseqüentemente, à totalidade das Debêntures da respectiva série, em cada Data de Integralização. O preço da oferta pública dos CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, das Debêntures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. 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 será de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2028 ("**Data de Vencimento das Debêntures DI**"); (ii) o prazo das Debêntures IPCA I será de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030 ("**Data de Vencimento das Debêntures IPCA I**"); e

(iii) o prazo das Debêntures IPCA II será de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2033 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA II" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI 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 será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI; (ii) 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 (iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (a) a primeira em 15 de agosto de 2031, 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 16 de agosto de 2032, 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 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("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, 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, 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_k = 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, 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 à Taxa Teto DI.

DP = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI 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 das Debêntures DI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures DI, 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.

7.16.4 A Remuneração das Debêntures DI será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou da 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 previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDI_k" 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 ou aos CRI DI, 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 ou aos CRI DI, respectivamente, 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 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 ou aos CRI DI, 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 convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures DI, 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.

- 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 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 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, 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, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 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 às Debêntures DI 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, a Remuneração das Debêntures DI será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2024 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures DI (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI**"), conforme tabela constante do Anexo III à presente Escritura de Emissão de Debêntures.

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 da respectiva série, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série 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_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = 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:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{30}} \right]$$

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 setembro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de agosto de 2023, divulgado em setembro 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 da

respectiva série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusiva, 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 setembro 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 (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.

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 de 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 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

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, 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) 1,10% (um inteiro e dez 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 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (i.b) 6,40% (seis inteiros e quarenta 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) 1,20% (um inteiro e vinte 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>), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii.b) 6,60% (seis inteiros e sessenta 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 da respectiva série 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 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 da respectiva série 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 da 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 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 fevereiro e agosto, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2024 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, "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 para as Debêntures DI; (ii) 48 (quarenta e oito) meses 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 agosto de 2026 (inclusive) para as Debêntures DI, (b) 16 de agosto de 2027 (inclusive) para as Debêntures IPCA I e (c) 16 de agosto de 2029 (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, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures DI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI; (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 Facultativo Total, se houver; e (c) de um prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o saldo devedor das Debêntures DI multiplicado pela *duration* em anos remanescente das Debêntures DI, sendo a *duration* calculada conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Debêntures DI" e "Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures DI", respectivamente).

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

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado da seguinte forma:

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

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures DI, conforme o caso, sendo cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures DI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI.

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures 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:

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

"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 a taxa, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada à Taxa Teto DI.

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, "**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 da respectiva série 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;

VNE_k = 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 das Debêntures IPCA;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, sendo "n" um número inteiro;

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

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

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures IPCA I ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso; e

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, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI acrescido da Remuneração das Debêntures DI, 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 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 das 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, a qualquer tempo, 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, ao Valor Nominal Unitário ou saído do Valor Nominal Unitário do número de Debêntures DI 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 período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
- 7.30** 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 acrescer 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 inexecutabilidade 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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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 Transferência de Controle;
- (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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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 igualar ou exceder tal montante, for comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que (a) o(s) título(s) que deu(eram) origem ao(s) protesto(s) foi(ram) 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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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 Documentos da Operação são falsas, enganosas, incompletas, inconsistentes 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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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, da 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, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI 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, preparadas 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 chanceia 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, a Legislação Socioambiental, 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 Socioambiental relativa **(a)** á saúde e segurança ocupacional; **(b)** à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, bem como de incentivo, de qualquer forma, à prostituição, 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 Resolução CVM 160;
- (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, § 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 § 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 substituído 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 substituído 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 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 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 Debenturista deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pela Debenturista, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Companhia. Tais despesas a serem adiantadas pela Debenturista, 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 pela Debenturista, 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 da Debenturista 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) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do patrimônio separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das Informações prestadas nas propostas de modificações das condições das Debêntures;
- (x) 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;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Companhia;
- (xii) convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturista nos termos da Cláusula 10.3 abaixo;
- (xiii) comparecer às assembleias gerais de Debenturista a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) 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;
- (xv) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas nos casos previstos nesta Escritura de Emissão, se aplicável;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) 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;

- (xviii) 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, § 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;
 - (xix) 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;
 - (xx) 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;
 - (xxi) 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;
 - (xxii) 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;
 - (xxiii) 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;
 - (xxiv) 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;
 - (xxv) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Companhia; e
- 9.6** utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão de Debêntures exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado. 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 completeza, 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, § 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 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 Resolução CVM 160, 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, § 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 criarem 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 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 de 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, precisos, 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 2020, 2021 e 2022 e as informações financeiras trimestrais findas em 31 de março de 2023 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) mantém 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, inconsistente, 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.

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\$1.200,00 (um mil e duzentos 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\$2.000,00 (dois mil 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 14.430 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\$4.000,00 (quatro mil 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\$35.000,00 (trinta e cinco 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; e
 - (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\$14.000,00 (quatorze 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 e seus eventuais aditamentos, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), totalizando o valor anual de R\$12.000,00 (doze 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;

- (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 de Emissão, 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;
 - (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 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; e

- (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 Companhia. 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 Companhia 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.

12.2 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.

12.3 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

Página na rede mundial de computadores: 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

Página na rede mundial de computadores: 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 Telefone: (11) 4270-0130

Correio eletrônico: gestao.imob@opeacapital.com

Página na rede mundial de computadores: 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, 18 de julho de 2023.

(AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PÁGINAS SEGUINTE)

(RESTANTE DESTA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, da 30ª Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A". – Página de Assinaturas.

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.



Nome: **Leandro Reis Tavares**
Cargo: **Diretor**



Nome: **Mauro Teixeira Sampaio**
Cargo: **Diretor**

"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, da 30ª Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A". – Página de Assinaturas.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome: _____

Cargo: **Marcella Motta Santoro**
Diretora

**Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfica, em Até 3 (Três) Séries, da 30ª Emissão da Rede D'Or São Luz S.A.* - Página de Assinaturas.*

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome: Eduardo de Mayo Valente Cairés
Cargo: Procurador
CPF: 328.688.498-56



Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora
CPF: 216.064.508-75

"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, da 30ª Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A". – Página de Assinaturas.

Testemunhas:



Nome:

Id.:

CPF:

Lucas Monet Carmo Henrique da Silva
CPF: 171.849.587-05
Id. 27.496 715-8 - DETRAN/RJ



Nome:

Id.:

CPF:

Gabriel Freire Cardoso
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?
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, São Paulo, SP, CEP: 04544-000	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696, 114.483 e 147.867 do 4º RGI de São Paulo	Sim	Não	Não
Allança	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	Sim	Sim	Não
Santa Helena	SHLN, Qd 51, Lt 4, BI D - Asa Norte, Brasília - DF, CEP: 73015-132	2913 do 2º RGI de Brasília/DF	Sim	Não	Não
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5 - Asa Sul, Brasília - DF, CEP: 70390-903	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF	Sim	Não	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344 - Jabaquara, São Paulo - SP, CEP: 04321-120	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Vila Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126 - Vila	189.015 do 4º RGI de São Paulo	Sim	Não	Não

12MCS

	Nova Conceição, São Paulo - SP, CEP: 04544-000				
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840 - Jardim Guedala, São Paulo - SP, CEP: 04533-085	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	Sim	Não	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112 - São Marcos, Salvador - BA, CEP: 41253-190	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775, 36.758 do 1º RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2º RGI de Salvador/BA	Sim	Sim	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?
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	Sim	Não	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344, Jabaquara, São Paulo - SP, CEP: 04321-120	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

72485

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 (*)
Itaim	Pagamento de Aluguéis	428.977.631,78	0,00	428.977.631,78	0,00	428.977.631,78	428.977.631,78	19%
Aliança	Pagamento de Aluguéis	320.000.037,30	0,00	320.000.037,30	0,00	320.000.037,30	320.000.037,30	14%
Santa Helena	Pagamento de Aluguéis	370.261.017,12	0,00	370.261.017,12	0,00	370.261.017,12	370.261.017,12	16%
Santa Luzia	Pagamento de Aluguéis	262.822.898,65	0,00	262.822.898,65	0,00	262.822.898,65	262.822.898,65	11%
Jabaquara	Pagamento de Aluguéis	246.796.322,70	0,00	246.796.322,70	0,00	246.796.322,70	246.796.322,70	11%
Vila Nova Star	Pagamento de Aluguéis	254.228.099,80	0,00	254.228.099,80	0,00	254.228.099,80	254.228.099,80	11%
Morumbi	Pagamento de Aluguéis	227.263.735,08	0,00	227.263.735,08	0,00	227.263.735,08	227.263.735,08	10%
São Rafael	Pagamento de Aluguéis	195.947.447,08	0,00	195.947.447,08	0,00	195.947.447,08	195.947.447,08	8%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

12/2/25

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimento 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
Itaim	Sim	<p>CRI Série 184ª da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 508ª e 509ª da 1ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.,</p> <p>CRI Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.</p>	<p>CRI II: Reforma</p> <p>CRI VI: Infraestrutura</p> <p>CRI VIII: Expansão/Construção</p> <p>CRI X: Aluguel</p>
Aliança	Sim	<p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.</p>	<p>CRI VI: Infraestrutura</p> <p>CRI VII: Infraestrutura</p>
Santa Helena	Sim	<p>CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 508ª e 509ª da 1ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.</p>	<p>CRI III: Reforma</p> <p>CRI VII: Infraestrutura</p> <p>CRI VIII: Aluguel</p>

12H&S

Santa Luzia	Sim	<p>CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.</p>	<p>CRI III: Reforma</p> <p>CRI VII: Infraestrutura</p>
Jabaquara	Sim	<p>CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.</p>	<p>CRI III: Reforma</p> <p>CRI VI: Infraestrutura</p>
Vila Nova Star	Sim	<p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 508ª e 509ª da 1ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.</p>	<p>CRI VI: Infraestrutura</p> <p>CRI VIII: Aluguel</p>
Morumbi	Sim	<p>CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 221ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.</p>	<p>CRI III: Reforma</p> <p>CRI V: Expansão</p> <p>CRI VI: Infraestrutura</p> <p>CRI X: Aluguel</p>

L2H25

São Rafael	Sim	<p>CRI Séries 208ª e 209ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 221ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.</p>	<p>CRI IV: Reforma</p> <p>CRI V: Expansão</p> <p>CRI VI: Infraestrutura</p> <p>CRI X: Aluguel</p>
------------	-----	--	---

22/11/85

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 (*)
Aliança	Reembolso de Aluguéis	65.903.153,14	2,86%
Santa Luzia	Reembolso de Aluguéis	63.190.921,38	2,74%
Jabaquara	Reembolso de Aluguéis	64.608.735,97	2,80%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastró foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos 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

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
Aliança	Sim	CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A., CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.	CRI VI: Infraestrutura CRI VII: Infraestrutura
Santa Luzia	Sim	CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A., CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.	CRI III: Reforma CRI VII: Infraestrutura

72M85

Jabaquara	Sim	CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A., CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.	CRI III: Reforma CRI VI: Infraestrutura
-----------	-----	---	--

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	0,00	119.666.686,08	119.666.686,08
2024	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2025	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2026	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2027	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2028	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2029	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2030	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2031	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2032	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2033	32.630.153,99	0,00	32.630.153,99
Total (R\$)			R\$ 2.306.297.189,51

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.

72485

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 Companhia 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\$3.923.451,00 (três milhões, novecentos e vinte e três mil quatrocentos e cinquenta e um 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.

42H85

Tabela 5 – Contratos de Locação

Empreendimentos Lastro	Endereço	Matrículas e RGI competente	Início do prazo de vigência	Término do prazo de vigência	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, São Paulo - SP, CEP: 04544-000	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696, 114.483 e 147.867 do 4º RGI de São Paulo	01/05/2008	26/08/2034	495.594.717,36	428.977.631,78
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	01/07/2020	04/07/2060	1.235.478.404,88	385.903.190,44
Santa Helena	SHLN, Qd 51, Lt 4, Bl D, Asa Norte, Brasília - DF, CEP: 73015-132	2913 do 2º RGI de Brasília/DF	24/10/2016	23/10/2041	702.219.170,40	370.261.017,12
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5, Asa Sul, Brasília - DF, CEP: 70390-903	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF	24/12/2013	23/12/2038	425.087.470,86	326.013.820,03
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344, Jabaquara, São Paulo - SP, CEP: 04321-120	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	14/12/2015	24/04/2041	459.255.765,72	311.405.058,67
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	28/09/2015	27/09/2040	453.665.660,85	254.228.099,80
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Jardim Guedala, São Paulo - SP, CEP: 04533-085	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	29/06/2018	28/09/2043	476.078.341,59	227.263.735,08

72425

São Rafael	Av. São Rafael, 2152, s/s 11 a 13 e s/s 110 a 112, São Marcos, Salvador - BA, CEP: 41253-190	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	31/07/2018	31/07/2117	1.908.798.406,90	195.947.447,08
------------	--	---	------------	------------	------------------	----------------

42H25



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 [3 (Três) Séries], da 30ª 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 e 3ª séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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:

**ANEXO III
FLUXO DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES**

Debêntures DI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debênture DI			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/02/2024	Sim	0,0000%
2	15/08/2024	Sim	0,0000%
3	17/02/2025	Sim	0,0000%
4	15/08/2025	Sim	0,0000%
5	18/02/2026	Sim	0,0000%
6	17/08/2026	Sim	0,0000%
7	15/02/2027	Sim	0,0000%
8	16/08/2027	Sim	0,0000%
9	15/02/2028	Sim	0,0000%
10	15/08/2028	Sim	100,0000%

Debêntures IPCA I

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debênture IPCA I			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/02/2024	Sim	0,0000%
2	15/08/2024	Sim	0,0000%
3	17/02/2025	Sim	0,0000%
4	15/08/2025	Sim	0,0000%
5	18/02/2026	Sim	0,0000%
6	17/08/2026	Sim	0,0000%
7	15/02/2027	Sim	0,0000%
8	16/08/2027	Sim	0,0000%
9	15/02/2028	Sim	0,0000%
10	15/08/2028	Sim	0,0000%
11	15/02/2029	Sim	0,0000%
12	15/08/2029	Sim	0,0000%
13	15/02/2030	Sim	0,0000%
14	15/08/2030	Sim	100,0000%

Debêntures IPCA II

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debênture IPCA II			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/02/2024	Sim	0,0000%
2	15/08/2024	Sim	0,0000%
3	17/02/2025	Sim	0,0000%
4	15/08/2025	Sim	0,0000%
5	18/02/2026	Sim	0,0000%
6	17/08/2026	Sim	0,0000%
7	15/02/2027	Sim	0,0000%
8	16/08/2027	Sim	0,0000%
9	15/02/2028	Sim	0,0000%
10	15/08/2028	Sim	0,0000%
11	15/02/2029	Sim	0,0000%
12	15/08/2029	Sim	0,0000%
13	15/02/2030	Sim	0,0000%
14	15/08/2030	Sim	0,0000%
15	17/02/2031	Sim	0,0000%
16	15/08/2031	Sim	33,3333%
17	16/02/2032	Sim	0,0000%
18	16/08/2032	Sim	50,0000%
19	15/02/2033	Sim	0,0000%
20	15/08/2033	Sim	100,0000%

ANEXO IV

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 30ª (TRIGÉSIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM [3 (TRÊS) SÉRIES], DA REDE D'OR SÃO LUIZ S.A. ("BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO")

EMISSORA Rede D'Or São Luiz S.A.	CNPJ 06.047.087/0001-39	
LOGRADOURO Rua Francisco Marengo, nº 1.312	BAIRRO Tatuapé	
CEP 03.313-000	CIDADE São Paulo	U.F. SP

CARACTERÍSTICAS

Emissão de [=] ([=]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em [3 (três) 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 3 (Três) Séries, da 30ª Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.*", datado de [=] de [=] de 2023, conforme aditada em [=] de [=] de 2023 ("Escritura de Emissão"). A Emissão foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em [=] de [=] de 2023, 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

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES DI [=]	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES DI (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.		

L2M25

As Debêntures serão integralizadas em moeda 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.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.

São Paulo, [=] de [=] de 2023.

SUBSCRITOR

CNPJ

OPEA SECURITIZADORA S.A.

02.773.543/0001-22

Nome:

Cargo:

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 da Companhia e empresas do grupo da Companhia.

Emissão	10ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 1.628.100.000,00 (um bilhão, seiscentos e vinte e oito milhões e cem mil reais)
Quantidade	162.810 (cento e sessenta e duas mil e oitocentas e dez)
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	13/01/2028
Remuneração	11,82% ao ano
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	12ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Quantidade	300.000 (trezentas mil)
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/07/2025
Remuneração	IPCA + 6,0563% ao ano
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	13ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 1.400.000.000,00 (um bilhão e quatrocentos milhões de reais)
Quantidade	1.400.000.000 (um bilhão e quatrocentos)
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	10/09/2024
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,02% a.a.
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	14ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
Quantidade	500.000 (quinhentas mil)
Espécie	garantia real
Garantias	hipoteca
Data de Vencimento	24/10/2026
Remuneração	106% da Taxa DI
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	15ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais)
Quantidade	600.000 (seiscentas mil)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2023 (1ª série); 15/12/2025 (2ª série)
Remuneração	96,50% da Taxa DI (1ª série); IPCA + 4,6572% a.a (2ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	16ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A. (1ª série Vencida)
Valor Total da Emissão	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Quantidade	300.000 (trezentas mil) debêntures
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/02/2026 (2ª série)
Remuneração	IPCA + 3,9317% a.a. (2ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	17ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$6.698.350,00
Quantidade	6.698.350
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	17/01/2030 (1ª série); 20/12/2025 (2ª série); 20/06/2029 (3ª série)
Remuneração	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)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	3ª emissão de debêntures do Hospital Esperança S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)
Quantidade	1.000.000.000 (um bilhão)
Espécie	Quirografária com garantia adicional fidejussória
Garantias	fiança da Rede D'Or São Luiz S.A.
Data de Vencimento	28/08/2024
Remuneração	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
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	4ª emissão de debêntures do Hospital Esperança S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)
Quantidade	1.000.000.000 (um bilhão)
Espécie	Quirografária com garantia adicional fidejussória
Garantias	Fiança da Rede D'Or São Luiz S.A.
Data de Vencimento	27/12/2025

Remuneração	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
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	18ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$538.328.000,00
Quantidade	538.328
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/08/2029
Remuneração	IPCA + 3,4465% a.a.
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	19ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$4.000.000.000,00
Quantidade	2500000 (2ª Série); 1.500.000 (3ª Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	20/08/2031 (2ª Série); 20/08/2031 (3ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,90% a.a (2ª Série); 100% da Taxa DI + 1,90% a.a (3ª Série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	20ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$1.500.000.000,00
Quantidade	1.500.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/05/2036
Remuneração	4,9347% a.a. + IPCA
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	21ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$1.000.000.000,00
Quantidade	400.000 (1ª Série); 600.000 (2ª Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2031 (1ª Série); 15/12/2036 (2ª Série)
Remuneração	IPCA + 5,5758% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,1017% a.a. (2ª Série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	23ª emissão de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$2.375.000.000,00
Quantidade	900.000 (1ª Série); 850.000 (2ª Série); 625.000 (3ª Série)
Espécie	quirografária

Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/05/2028 (1ª Série); 15/05/2032 (2ª Série); 15/05/2032 (3ª Série)
Remuneração	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)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	22ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$1.140.501.000,00
Quantidade	798.634 (1ª Série); 341.867 (2ª Série);
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/06/2029 (1ª Série); 15/06/2032 (2ª Série);
Remuneração	IPCA + 5,83% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,01% a.a (2ª Série);
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	24ª emissão privada de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$500.000.000,00
Quantidade	30.000(1ª Série); 70.000 (2ª Série); 400.000 (3ª série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	16/07/2029 (1ª Série); 15/07/2032 (2ª Série); 15/07/2037 (3ª série)
Remuneração	IPCA + 6,3828% a.a. (1ª Série); IPCA + 6,5445% a.a. (2ª Série) IPCA + 6,7692% a.a. (3ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	25ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A.
Valor Total da Emissão	R\$600.000.000,00
Quantidade	450.000(1ª Série); 150.000 (2ª Série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/10/2032 (1ª Série); 15/10/3032 (2ª série)
Remuneração	100,00% da taxa DI + 2,00% a.a. (1ª série); 100,00% da taxa DI + 1,95% a.a.
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	26ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A. - (Privada)
Valor Total da Emissão	R\$400.000.000,00
Quantidade	86.186 (1ª série); 176.323 (2ª série); 82.487 (3ª série); 55.004 (4ª série)
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/12/2027 (1ª série); 17/12/2029 (2ª série); 17/12/2029 (3ª série); 15/12/2032 (4ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,75% a.a. (1ª série); 100% da Taxa DI + 1,00% a.a. (2ª série); IPCA + 6,7947%a.a. (3ª série); IPCA + 6,9354%a.a. (4ª série)
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	6ª emissão de debêntures da Sul América S.A.
Valor Total da Emissão	R\$700.000.000
Quantidade	700.000
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	16/04/2024
Remuneração	111,50% da Taxa DI
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	8ª emissão de debêntures da Sul América S.A.
Valor Total da Emissão	R\$700.000.000
Quantidade	233000 (1ª Série); 467.000 (2ª Série)
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	01/02/2024 (1ª Série); 01/02/2026 (2ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,50% a.a (1ª Série); 100% da Taxa DI + 1,80% a.a (2ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	9ª emissão de debêntures da Sul América S.A.
Valor Total da Emissão	R\$1.500.000.000
Quantidade	750.000 (1ª Série); 750.000 (2ª Série)
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	08/11/2026 (1ª Série); 08/11/2028 (2ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,50% a.a (1ª Série); 100% da Taxa DI + 1,70% a.a (2ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	27ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A - (Pivada)
Valor Total da Emissão	R\$1.100.000.000,00
Quantidade	1.100.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	20/02/2030
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,70% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira

Emissão	28ª emissão pública de debêntures da Rede D'Or São Luiz S.A
Valor Total da Emissão	R\$490.000.000,00
Quantidade	490.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	25/05/2028
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,90% a.a
Enquadramento	Adimplência financeira

L2M85

L2MPS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VI

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 3 (TRÊS) 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 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural”* (**“Escritura de Emissão de CCI”**), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (**“Lei 14.430”**) e do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (**“Lei nº 10.931”**):

como emissora das CCI:

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF (conforme abaixo definido) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (**“Emitente”** ou **“Securitizadora”**); 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/MF 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 3 (Três) Séries, da 30ª (trigésima) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.”*, celebrado em 18 de julho de 2023, entre a Devedora (conforme abaixo definido), a Emitente 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 (**“Escritura de Emissão de Debêntures”** e **“Agente Fiduciário das Debêntures”**, respectivamente) 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), na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1312, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.047.087/0001-39 (**“Devedora”**), emitirá, inicialmente, 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais) (**“Valor Total da Emissão das Debêntures”**) em 15 de agosto de 2023 (**“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**"; (ii) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "**Debêntures IPCA I**"; e (iii) as Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) 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 3 (três) 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 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Debêntures ("**Montante Mínimo**"), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o disposto na Cláusula 3.2abaixo;
- (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 ("**Créditos Imobiliários DI**"), 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 e com os Créditos Imobiliários IPCA I, os "**Créditos Imobiliários**"), com valor de principal de R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo;
- (D) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 3 (três) 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, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("**CCI DI**"); (ii) 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 (iii) 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 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 e 3ª Séries da 176ª 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**" e "**Agente Fiduciário dos CRI**"), para emissão dos

certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série (“**CRI DI**”), da 2ª Série (“**CRI IPCA I**”) e da 3ª série (“**CRI IPCA II**”) e, quando em conjunto com os CRI DI e os CRI IPCA II, “**CRI**”) da 176ª 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; e
- (G) os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos Resolução CVM 60 e da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”) 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 das Debêntures**” e “**Agente Fiduciário dos CRI**”: 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/MF 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**”: 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/MF**”: significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“**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

Securizadora nº 16516-6, 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”: 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”: 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”: 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;

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

“Lei 9.613” significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

“Lei 10.931”: Lei nº 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;

"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 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentos mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160;

"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, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, 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 poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) do volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final das Debêntures a serem emitidas considerando 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. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, Escritura de Emissão e esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;

"Resolução CVM 160": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"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 3 (três) 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, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários DI oriundos das Debêntures DI (“**Anexo I**”); (ii) conforme descrita no Anexo II 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 II**”), e (iii) conforme descrita no Anexo III 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 III**”).

3 Características das CCI

- 3.1 Série e Número. A presente emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo a CCI DI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI IPCA I de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, e a CCI IPCA II de número 003, conforme previsto no Anexo III 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 3 (três) 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\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais), 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 nas Cláusulas 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\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais).

- 3.2.2** Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 2.500.000 (dois milhões e quinhentos 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 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de Debêntures, correspondente a R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos 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, representativa dos Créditos Imobiliários DI, **(ii)** o valor total da CCI IPCA I, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I, e **(iii)** 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, 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 3 (três) CCI integrais, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo **(i)** 1 (uma) CCI DI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI, decorrentes das Debêntures DI; **(ii)** 1 (uma) CCI IPCA I para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA I, decorrentes das Debêntures IPCA I; e **(iii)** 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 emitida digitalmente, 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 original emitida digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, 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 e Anexo III 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 e Anexo III 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 II e Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI DI, 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 e Anexo III 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 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI DI, representativa dos Créditos Imobiliários DI, como lastro na emissão dos CRI DI; **(ii)** a CCI IPCA I, representativa dos Créditos Imobiliários IPCA I, como lastro na emissão dos CRI

IPCA I; e (iii) 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\$14.000,00 (quatorze 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\$ 3.000,00 (três mil reais), totalizando o valor anual de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), 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 emitida digitalmente 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

Página na rede mundial de computadores: 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.: Ricardo Lucas Dara

Telefone: (11) 3504-8100

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

Website: 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, 18 de julho de 2023.

(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 3 (Três) 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:
Rodrigo Shyton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754282886
CPF: 60754282886
Papel: Procurador
Data/hora de Assinatura: 18/07/2023 | 08:57:13 BRT

Nome:
4930243328E40AF909FDE90022885BE
Cargo:

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Capes
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAPES:21896450875
CPF: 21896450875
Papel: Procurador
Data/hora de Assinatura: 18/07/2023 | 21:28:53 BRT

Nome:
5524CE0956A09B352737CC
Cargo:

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) 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 Dora da Silva
Assinado por: RICARDO LUCAS DORA DA SILVA 39491144839
CPF: 39491144839
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 17:20:08 BRT

ICP-Brasil
5C047658FC26E7123007F96

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Rafael Casemiro Pinto
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11290165789
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 17:18:37 BRT

ICP-Brasil
2B18048F686842FA02EE50E50

Nome:

Cargo:

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) 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:
Thiago Storti Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Papel: Testemunha
Hora de assinatura: 18/07/2023 | 18:05:55 BRT

Nome:
RG:
CPF:

DocuSigned by:
Pamela Pamela Coutinho Moraes
Assinado por: HANNAN PAMELA COUTINHO MORAES:02575238200
CPF: 02575238200
Papel: Testemunha
Hora de assinatura: 18/07/2023 | 17:27:10 BRT

Nome:
RG:
CPF:

Anexo I**CCI DI**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de agosto de 2023 (“ Data de Emissão da CCI DI ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	1ª	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
-------	----	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/MF: 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/MF: 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/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

4. TÍTULO
<p>“<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 30ª (Trigésima) Emissão da Rede D'Or São Luiz S.A.</i>”, celebrado em 18 de julho de 2023 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 30ª (trigésima) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures DI”), observado o disposto nas Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.2 do " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural</i> " (“Escritura de Emissão de CCI”).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

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?
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, São Paulo, SP, CEP: 04544-000	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696, 114.483 e 147.867 do 4º RGI de São Paulo	Sim	Não	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	Sim	Sim	Não
Santa Helena	SHLN, Qd 51, Lt 4, BI D - Asa Norte, Brasília - DF, CEP: 73015-132	2913 do 2º RGI de Brasília/DF	Sim	Não	Não
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5 - Asa Sul, Brasília - DF, CEP: 70390-903	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF	Sim	Não	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344 - Jabaquara, São	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

	Paulo - SP, CEP: 04321-120				
Vila Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, CEP: 04544-000	189.015 do 4° RGI de São Paulo	Sim	Não	Não
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840 - Jardim Guedala, São Paulo - SP, CEP: 04533-085	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Sim	Não	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112 - São Marcos, Salvador - BA, CEP: 41253-190	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775, 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Sim	Sim	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	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
---------------------------------	-----------------	------------------------------------	---	--------------------------	---

			de recebíveis imobiliários		
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	Sim	Não	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344, Jabaquara, São Paulo - SP, CEP: 04321-120	157.097 do 8° RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2028 (“ Data de Vencimento das Debêntures DI ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente.

REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI 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 inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ Taxa Teto DI ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“ Remuneração dos CRI DI ”). A Remuneração das Debêntures DI 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 será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures DI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures DI será paga a partir da Data de Integralização das Debêntures nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2024 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures DI (cada uma, uma " Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI ")
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 IPCA I**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de agosto de 2023 (“ Data de Emissão da CCI IPCA I ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral
-------	----	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/MF: 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/MF: 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/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

4. TÍTULO
<p>“<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3(três) Séries, da 30ª (Trigésima) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.</i>”, celebrado em 18 de julho de 2023 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 2ª (segunda) série da 30ª (trigésima) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures IPCA I”), observado o disposto nas Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.2 do " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural</i> " ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

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?
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, São Paulo, SP, CEP: 04544-000	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696, 114.483 e 147.867 do 4º RGI de São Paulo	Sim	Não	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	Sim	Sim	Não
Santa Helena	SHLN, Qd 51, Lt 4, BI D - Asa Norte, Brasília - DF, CEP: 73015-132	2913 do 2º RGI de Brasília/DF	Sim	Não	Não
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5 - Asa Sul, Brasília - DF, CEP: 70390-903	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF	Sim	Não	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344 - Jabaquara, São Paulo - SP, CEP: 04321-120	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

Vila Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, CEP: 04544-000	189.015 do 4° RGI de São Paulo	Sim	Não	Não
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840 - Jardim Guedala, São Paulo - SP, CEP: 04533-085	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Sim	Não	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112 - São Marcos, Salvador - BA, CEP: 41253-190	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775, 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Sim	Sim	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	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
---------------------------------	-----------------	------------------------------------	---	--------------------------	---

			de recebíveis imobiliários		
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	Sim	Não	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344, Jabaquara, São Paulo - SP, CEP: 04321-120	157.097 do 8° RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030 (“ Data de Vencimento das Debêntures IPCA I ”).
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 das Debêntures IPCA I 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”), 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 (“Taxa Teto IPCA I”): (a) 1,10% (um inteiro e dez 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 2030, 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 <i>Bookbuilding</i>; ou (b) 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures IPCA I”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> 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). 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 Integralização, nos meses de fevereiro e agosto, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2024 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 " Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I ").
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 II**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de agosto de 2023 (“Data de Emissão da CCI IPCA II”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	3ª	NÚMERO	3	TIPO DE CCI	Integral
-------	----	--------	---	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/MF: 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/MF: 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/MF: 06.047.087/0001-39							
ENDEREÇO: Rua Francisco Marengo nº 1312							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03313-000

4. TÍTULO							
<p><i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3(três) Séries, da 30ª (Trigésima) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.”, celebrado em 18 de julho de 2023 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 3ª (terceira) série da 30ª (trigésima) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures IPCA II”), observado o disposto nas Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.</i></p>							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de Bookbuilding, 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 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").							
--	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

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?
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, São Paulo, SP, CEP: 04544-000	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696, 114.483 e 147.867 do 4º RGI de São Paulo	Sim	Não	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	Sim	Sim	Não
Santa Helena	SHLN, Qd 51, Lt 4, BI D - Asa Norte, Brasília - DF, CEP: 73015-132	2913 do 2º RGI de Brasília/DF	Sim	Não	Não
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5 - Asa Sul, Brasília - DF, CEP: 70390-903	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF	Sim	Não	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344 - Jabaquara, São	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

	Paulo - SP, CEP: 04321-120				
Vila Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, CEP: 04544-000	189.015 do 4° RGI de São Paulo	Sim	Não	Não
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840 - Jardim Guedala, São Paulo - SP, CEP: 04533-085	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Sim	Não	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112 - São Marcos, Salvador - BA, CEP: 41253-190	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775, 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Sim	Sim	Não

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
---------------------------------	-----------------	------------------------------------	--	--------------------------	---

			certificados de recebíveis imobiliários		
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	Sim	Não	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344, Jabaquara, São Paulo - SP, CEP: 04321-120	157.097 do 8° RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 15 de agosto de 2033 (" Data de Vencimento das Debêntures IPCA II ").
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 (" Atualização Monetária "), 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 (" Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II ", 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 (" Taxa Teto IPCA II ", e quando em conjunto com a Taxa Teto DI e a Taxa Teto IPCA I, " Taxa Teto "): (a) 1,20% (um inteiro e vinte 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 <i>Bookbuilding</i> , ou (b) 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" Remuneração das Debêntures IPCA II "), 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 (a) a primeira em 15 de agosto de 2031, 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 16 de agosto de 2032, 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.
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 Integralização, nos meses de fevereiro e agosto, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2024 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 "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA II").
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: 5A330FCEF0D349EA84B5F6EE173AED4C

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI RDSL 11 - Escritura de Emissão de CCI - v04 cln.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 40

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: 163.116.224.118

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Pedro Cruciol

Local: DocuSign

18/07/2023 17:07:46

Pedro.Cruciol@lefosse.com

Eventos do signatário

Eduardo de Mayo Valente Caires

eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

CPF do signatário: 21606450875

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/07/2023 21:28:31

ID: 2086644c-d7fc-4401-9488-2d5ac473990f

Assinatura

DocuSigned by:

Eduardo de Mayo Valente Caires

233614635524CE...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.110.98.87

Registro de hora e data

Enviado: 18/07/2023 17:15:11

Visualizado: 18/07/2023 21:28:31

Assinado: 18/07/2023 21:29:14

Hannah Pamela Coutinho Moraes

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: 02575238200

Cargo do Signatário: Testemunha

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/07/2023 17:21:57

ID: 4da0c43a-6dba-494d-848d-080d9cb77e65

DocuSigned by:

Hannah Pamela Coutinho Moraes

EC0A8B9AB5C9476...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 186.204.63.132

Enviado: 18/07/2023 17:15:14

Visualizado: 18/07/2023 17:21:57

Assinado: 18/07/2023 17:27:17

Rafael Casemiro Pinto

rafael.casemiro@oliveiratrust.com.br

Procurador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

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 OAB G3

CPF do signatário: 11290169780

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 11/02/2022 14:09:33

ID: 8d675d44-c4e5-48a0-ba4d-aa75e2879c96

DocuSigned by:

Rafael Casemiro Pinto

F1E38AD2B18048F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.82.122

Enviado: 18/07/2023 17:15:12

Visualizado: 18/07/2023 17:18:19

Assinado: 18/07/2023 17:18:42

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Ricardo Lucas Dara da Silva rcativos@oliveiratrust.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 39491144839 Cargo do Signatário: Procurador</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 18/07/2023 17:16:08 ID: 0a3d3dbf-87f6-47e7-affa-f16046739364</p>	<p>DocuSigned by: <i>Ricardo Lucas Dara da Silva</i> EC0A8B8A65C8478...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.191.82.122</p>	<p>Enviado: 18/07/2023 17:15:12 Visualizado: 18/07/2023 17:16:08 Assinado: 18/07/2023 17:20:15</p>
<p>Rodrigo Shyton de Melo rodrigo.shyton@opeacapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 40754292886 Cargo do Signatário: Procurador</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/07/2023 08:55:51 ID: e79352bc-2df6-4c19-93a2-d6c47faf3674</p>	<p>DocuSigned by: <i>Rodrigo Shyton de Melo</i> 49309243328E48A...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.92.71.98</p>	<p>Enviado: 18/07/2023 17:15:13 Visualizado: 19/07/2023 08:55:51 Assinado: 19/07/2023 08:57:17</p>
<p>Thiago Storoli Lucas thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 47033571860 Cargo do Signatário: Testemunha</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 23/08/2021 17:38:22 ID: 4ee8186d-38b8-46dc-ae fd-9b131b8d37e0</p>	<p>DocuSigned by: <i>Thiago Storoli Lucas</i> 28A3A21671814A9...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.34.5.211</p>	<p>Enviado: 18/07/2023 17:15:13 Visualizado: 18/07/2023 18:05:39 Assinado: 18/07/2023 18:06:02</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

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	18/07/2023 17:15:14
Entrega certificada	Segurança verificada	18/07/2023 18:05:39
Assinatura concluída	Segurança verificada	18/07/2023 18:06:02
Concluído	Segurança verificada	19/07/2023 08:57:18

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

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 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 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 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.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 176ª
(CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM nº 477
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 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.

CNPJ/MF nº 06.047.087/0001-39
Rua Francisco Marengo, nº 1.312, Tatuapé,
CEP 03.313-001, São Paulo – SP



Índice

1	Definições.....	3
2	Objeto e Créditos Imobiliários	18
3	Características da Emissão e dos CRI	20
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	54
10	Auditor Independente do Patrimônio Separado.....	54
11	Substituição dos Prestadores de Serviço	54
12	Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI	55
13	Obrigações da Emissora.....	60
14	Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado	63
15	Agente Fiduciário dos CRI	66
16	Liquidação do Patrimônio Separado	73
17	Assembleia de Titulares dos CRI.....	74
18	Despesas da Emissão	81
19	Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores	86
20	Publicidade.....	89
21	Fatores de Risco	89
22	Disposições Gerais	89
23	Notificações.....	92
24	Lei Aplicável e Foro.....	93
	ANEXO I Descrição dos Créditos Imobiliários	98
	ANEXO II Declaração de Custódia	102
	ANEXO III Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI	103
	ANEXO IV Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I	104
	ANEXO V Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II	105
	ANEXO VI Declaração da Emissora	106
	ANEXO VII Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses	108
	ANEXO VIII 109	
	ANEXO IX Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário	120
	ANEXO X Declaração do Regime Fiduciário	144
	ANEXO XI Declaração Relativa às Despesas Objeto de Reembolso	145
	ANEXO XII Declaração da Securitizadora e do Coordenador Líder sobre Contratos de Locação	146



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) 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 definida abaixo) na Categoria S1, sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D’Or São Luiz S.A.*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430/22 (conforme definida abaixo) e a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) e a Resolução CVM 160, bem como 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:

“**Afiladas**”: 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 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;

“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;

“ANBIMA”: significa a ANBIMA – 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 76 da Resolução CVM 160;

“Anúncio de Início”: significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160;

“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, nº 105, cj. 121, torre 4, inscrita no CNPJ/MF 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, ou qualquer outra entidade que venha a ser contratada pela Securitizadora para tal função;

“Aviso ao Mercado”: significa o *“Aviso ao Mercado da Distribuição Pública das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”*, 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 57, § 1º da Resolução CVM 160;

“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, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, 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;

“**Banco Safra**”: significa o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28;

“**Bradesco BBI**”: significa o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-11, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93;

“**Banco BTG**”: significa o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26;

“**CCI**”: significa a CCI DI, a CCI IPCA I e a CCI IPCA II, em conjunto;

“**CCI DI**”: 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, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI 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, 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, 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/MF**”: significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;



“**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 nº 16516-6, mantida na agência nº 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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 18 de julho de 2023, 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**” ou “**XP**”: significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;

“**Coordenadores**”: significam, em conjunto, a XP, o Itaú BBA, o Santander, a UBS BB, o Bradesco BBI, o Banco BTG e o Banco Safra;

“**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, os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II;

“**Créditos Imobiliários DI**”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, a partir da primeira data de integralização das Debêntures DI ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures



DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI 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 das Debêntures IPCA I 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 das Debêntures IPCA II 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, os CRI IPCA I e os CRI IPCA II;

“CRI DI”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Securitizadora;

“CRI IPCA”: significa, em conjunto, os CRI IPCA I e os CRI IPCA II;

“CRI IPCA I”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Securitizadora;

“CRI IPCA II”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Emissora;

“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 15 de agosto de 2023;

“**Data de Emissão dos CRI**”: significa o dia 15 de agosto de 2023;

“**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**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures DI, 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**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.6abaixo;

“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.7abaixo;

“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.8 abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI DI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xxi) abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xxii) abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xxiii)abaixo;

“**Debêntures**”: significam as Debêntures DI, as Debêntures IPCA I e as Debêntures IPCA II, em conjunto;

“**Debêntures DI**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, para colocação privada da 30ª (trigésima) 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 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 2ª (segunda) série, para colocação privada da 30ª (trigésima) 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 3ª (terceira) série, para colocação privada da 30ª (trigésima) 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;

“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 nº 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 na categoria A, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Marengo, nº 1.312, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, correspondente a 1.500.000 (um milhão e



quinzentos mil) CRI, perfazendo o montante de R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais). 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 e 3ª séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 5 de maio de 2023, 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 3 (Três) Séries, da 30ª (trigésima) Emissão da Rede D’Or São Luiz S.A.”*, celebrado, em 18 de julho de 2023, 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 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural”*, celebrado, em 18 de julho de 2023, 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/MF sob o nº 61.194.353/0001 64, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 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/MF sob o nº 01.813.375/0002-14;

“**Instituição Custodiante**”: significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, 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 RFB 1.585**”: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

“**Investidores**”: significa Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme definido nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30;

“**Investidores Profissionais**”: significam os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;

“**Investidores Qualificados**”: significam os investidores qualificados, conforme definidos 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 sede 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, Itaim Bibi, CEP 04538-32, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 pratica 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;

“**Legislação Socioambiental**”: significam 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;

“**MDA**”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária 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;

“**Meios de Divulgação**”: significa, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM, nas quais devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;

“**Montante Mínimo**”: significa o montante mínimo de 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) CRI, correspondente a R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), ao qual a manutenção da Oferta está condicionada, considerando a possibilidade da Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160;

“**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, sob o rito de registro automático, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 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 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentos mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160;

“Ordem de Investimento”: no âmbito da Oferta, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento aos Coordenadores, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxas de Remuneração, observada a taxa máxima aplicável;

“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, os Investidores Qualificados interessados em investir nos CRI poderão realizar a sua reserva para subscrição dos 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 Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento aos Coordenadores, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxas de Remuneração, observada a taxa máxima aplicável;

"Período de Capitalização DI": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI DI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI DI, 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;

"Período de Capitalização IPCA": significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização IPCA, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI 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 dos CRI IPCA I ou a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme o caso;

"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, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, os **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição e da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(b)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(c)** assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; **(d)** demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(e)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e"; e **(h)** clubes e fundos de investimento cuja



maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"Prêmio de Resgate CRI DI": tem o significado previsto na Cláusula 3.5.5abaixo;

"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 (xiii) 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 61 e do artigo 62 da Resolução CVM 160, 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 poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) do volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final das Debêntures a serem emitidas considerando 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. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como 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;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, §2º da Resolução CVM 160;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;

"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, a Remuneração das Debêntures IPCA I e a Remuneração das Debêntures IPCA II;

"Remuneração das Debêntures DI": significa a Remuneração das Debêntures DI 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, a Remuneração dos CRI IPCA I e a Remuneração dos CRI IPCA II;

“**Remuneração dos CRI DI**”: 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 30**”: significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio 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;

“**Resolução CVM 81**”: significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 160**”: significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

“**Santander**”: significa o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, bloco A, conjunto 281, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42;

“**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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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;

"UBS BB": significa a **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73;

"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\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), observado que o valor inicial (i) poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 500.000 (quinhentos mil) CRI equivalente a R\$500.000.000,00 (quinhentos 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 irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, sendo **(i)** os Créditos Imobiliários DI, representados pela CCI DI, aos CRI DI, **(ii)** os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pela CCI IPCA I, aos CRI IPCA I e **(iii)** 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, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, (ii) 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 (iii) 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 e, conseqüentemente, de CRI DI, 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.
- 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, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, 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 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 Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do **Anexo X** a este Termo de Securitização.
- 2.1.9 A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização, e eventuais aditamentos, 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 5 de maio de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP, em 26 de maio de 2023, sob o nº 215.035/23-9, e foi publicada no jornal “Valor Econômico” (“**Valor**”) em 9 de junho de 2023, 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 à 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "**CRI DI**", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "**CRI IPCA I**" e os CRI objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) 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\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) na Data de Emissão, observado que o valor inicial (a) poderá ser aumentado em até 500.000 (quinhentos mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), totalizando o montante de até R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos 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\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais);

- (iv) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) CRI, observado que a quantidade inicial (a) poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 500.000 (quinhentos mil) CRI, totalizando até 2.500.000 (dois milhões e quinhentos 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 1.500.000 (um milhão e quinhentos 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 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial CRI será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à Distribuição Parcial. 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 74 da Resolução CVM 160, o investidor poderá, por meio do documento de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (a) da totalidade dos CRI ofertados; ou (b) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor do que o Valor Total da Emissão. Entende-se como CRI efetivamente distribuídos todos os CRI objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aqueles sujeitos às condições previstas nesta alínea (a) e na alínea (b) acima. Poderá o investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista no item (b), 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 conseqüente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se



existentes, no prazo de 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 74 da Resolução CVM 160 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 ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, 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 e Pagamento da Remuneração CRI DI: os CRI DI farão jus à Remuneração CRI DI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.6 abaixo;
- (xi) 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;
- (xii) 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 4.8 abaixo;
- (xiii) 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 será o Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI DI; (ii) 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 da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI IPCA I; e (iii) 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 da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI IPCA II;

- (xiv) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, em cada uma das Datas 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. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores e desde que aprovado pela Companhia, 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 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 § 1º do artigo 61 da Resolução CVM 160. 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.
- (xv) Amortização dos CRI DI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado em uma parcela única, na Data de Vencimento dos CRI DI, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI;
- (xvi) Amortização dos CRI IPCA I: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, 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;
- (xvii) Amortização dos CRI IPCA II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações



decorrentes dos CRI, 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 15 de agosto de 2031, 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 16 de agosto de 2032, 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;

- (xviii) 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;
- (xix) 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 dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Não obstante, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta;
- (xx) Data de Emissão dos CRI: 15 de agosto de 2023;
- (xxi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI: os CRI DI têm prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de agosto de 2028 (“**Data de Vencimento CRI DI**”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;
- (xxii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA I: os CRI IPCA I têm prazo de vencimento de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de agosto de 2030 (“**Data de Vencimento CRI IPCA I**”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;



- (xxiii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA II: os CRI IPCA II têm prazo de vencimento de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de agosto de 2033 (“**Data de Vencimento CRI IPCA II**”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;
- (xxiv) Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;
- (xxv) 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**”);
- (xxvi) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada (a) por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou (b) por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;
- (xxvii) 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;
- (xxviii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item (xxix) 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 (xxv) acima;
- (xxix) 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;

- (xxx) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxxi) 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;
- (xxxii) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
- (xxxiii) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxxiv) Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;
- (xxxv) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Empreendimentos Lastro listados no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização;
- (xxxvi) Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se": Conforme tabela constante do **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização;
- (xxxvii) Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591: Conforme tabela constante do **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização;
- (xxxviii) Código ISIN dos CRI DI: BRRBRACRIIN6;
- (xxxix) Código ISIN dos CRI IPCA I: BRRBRACRIIO4;
- (xl) Código ISIN dos CRI IPCA II: BRRBRACRIIP1;
- (xli) Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos: Nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, 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



(xlii) 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.opecapital.com/emissoes. Neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão das 1ª, 2ª e 3ª 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 dos CRI IPCA II, qual seja, 15 de agosto de 2033, 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 ao pagamento de aluguéis (“**Custos e Despesas Destinação**”) de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do **Anexo VIII** 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 25 de agosto de 2021 até 25 de agosto de 2023, diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do **Anexo VIII** deste Termo



(“**Empreendimentos Reembolso**” e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os “**Empreendimentos Lastro**”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do **Anexo VIII** deste Termo, respectivamente.

3.2.1.1 Os 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 VIII** 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 VIII** 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 VIII** deste Termo.

3.2.3 A Securitizadora assinará declaração na forma do **Anexo XI** 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 VIII** deste Termo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do **Anexo VIII** deste Termo, poderá ser alterada a qualquer tempo, 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 VIII** deste Termo, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures 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 VIII** 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 VIII** 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 VIII** 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 XII** 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, conforme previsto na legislação aplicável.

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 VIII**, refletindo nas demais tabelas do **Anexo VIII** as especificações dos imóveis objeto dos novos Contratos de Locação, desde que observados os critérios estabelecidos nesta Cláusula 3.2, em especial nas Cláusulas 3.2.9e 3.2.10 acima, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do **Anexo VIII** 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 3.2.11 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 3.2.11 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 3.1.2acima, deverá ser observado o disposto na Cláusula 3.1.8?? acima.

3.3 A Devedora **(i)** (a) 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 (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 (1) 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 (2) 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 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 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 as Debêntures DI; (ii) 48 (quarenta e oito) meses 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 agosto de 2026 (inclusive) para as Debêntures DI, (b) 16 de agosto de 2027 (inclusive) para as Debêntures IPCA I e (c) 16 de agosto de 2029 (inclusive) para as Debêntures 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 da respectiva série 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:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso;

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



CRI IPCA II, conforme o caso;

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

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

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

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

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 da respectiva série, 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) ao ano sobre o saldo devedor dos CRI DI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI DI, sendo a *duration* calculada conforme fórmula abaixo (“**Prêmio de Resgate CRI DI**” e “**Valor Nominal de Resgate Antecipado dos CRI DI**”, respectivamente):

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

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

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$



“**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.

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

“**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 Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

“**Taxa**” é a taxa, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada à Taxa Teto DI.

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, sendo certo que o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

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 consequente 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 consequente 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 da respectiva série 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, a qualquer tempo, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente 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 conseguinte, dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) 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, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário do número de Debêntures DI 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 resgatas, 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 dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I, 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 setembro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de agosto de 2023, divulgado em setembro 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 dos CRI IPCA I 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 setembro 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.

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 dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II, 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 II. 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 setembro de 2023, será utilizado o número-índice relativo ao mês de agosto de 2023, divulgado em setembro 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 dos CRI IPCA II 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 setembro 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.

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 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto DI**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**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, 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, 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_k = 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 = determinado spread, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado a Taxa Teto DI.

DP = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI DI, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI 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_k" 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 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 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, 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, 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 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)** 1,10% (um inteiro e dez 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 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou **(b)** 6,40% (seis inteiros e quarenta 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 dos CRI IPCA I 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:

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

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:

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

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 CRI IPCA I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I 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)** 1,20% (um inteiro e vinte 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>), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou **(b)** 6,60% (seis inteiros e sessenta 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 dos CRI IPCA II 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_i = 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 dos CRI IPCA II 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: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI DI será paga nas datas de pagamento constantes do **Anexo III** a este Termo (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI**”).
- 4.7** 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 IV** a este Termo (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**”).
- 4.8** 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 V** 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 e Anexo V** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até 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 rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime misto de **(a)** garantia firme de colocação para o Montante Mínimo, qual seja, R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) (“**Garantia Firme**”), e **(b)** melhores esforços de colocação para os CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 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, de forma individual e 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 liquidação da Oferta pela CVM; (ii) caso haja, após o Procedimento de *Bookbuilding*, algum saldo remanescente de CRI equivalente ao Montante Mínimo não subscrito, observados os limites de subscrição previstos no Contrato de Distribuição, 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 Teto DI, pela Taxa Teto IPCA I e pela Taxa Teto IPCA II, conforme aplicável.
- 6.4** A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 500.000 (quinhentos 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 à data de liquidação da Oferta, 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 67 e seguintes da Resolução CVM 160.
- 6.6** O Público-alvo da Oferta é composto exclusivamente pelos Investidores.
- 6.7** Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.
- 6.7.1** Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.
- 6.8** Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial CRI será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à Distribuição Parcial. 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 74 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor do que o Valor Total da Emissão. Entende-se como CRI efetivamente distribuídos todos os CRI objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aqueles sujeitos às condições previstas neste inciso (ii) e no inciso (i) acima. Poderá o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista no item (ii)



acima, 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 73 da Resolução CVM 160 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** Na hipótese de, no Procedimento de *Bookbuilding*, não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) da Cláusula 6.8.1 acima, ou serem alocados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) da Cláusula 6.8.1 acima, os respectivos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento serão cancelados. Todavia as intenções de investimento dos Investidores previstas nos Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento cancelados serão consideradas para fins da formação da taxa final de Remuneração dos CRI.
- 6.9** Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“**Prazo Máximo de Colocação**”). Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação.
- 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 suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade 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.opeacapital.com), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

6.11.1 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/MF sob o nº 02.101.919/0001-05; e **(ii)** Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF 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 7º, inciso IV, 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 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 da Emissora 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;
- (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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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\$ 300.000.000,00 (trezentos 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 dos CRI deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

- 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, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI DI 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, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.



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, precisão, atualidade 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 suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade 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 irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário 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 X** 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 e seus eventuais aditamentos, 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 § 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, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 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 setembro 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, § 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 IX** 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, § 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. Nos termos do artigo 6º, § 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 judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

- 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 IX** 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;
 - (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; ou
 - (vi) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.
- 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 ou exclusões 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, 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, 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 nesta 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 17.7abaixo.
- 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 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 Especiais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, 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 Especiais, 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 17.18acima 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 17.18acima; 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 Especiais 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 17.19(i) acima); 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 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 Especiais, 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 Especiais 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\$1.200,00 (um mil e duzentos 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\$2.000,00 (dois mil 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\$4.000,00 (quatro mil 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\$35.000,00 (trinta e cinco mil e quinhentos 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\$14.000,00 (quatorze 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\$3.000,00 (três mil reais), totalizando o valor anual de 12.000,00 (doze mil reais), 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 judiciárias 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 Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 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.

Regra geral, 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 8.426/15.

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 1.585/15.

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 nº 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, § 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 nº 4.373, 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**").

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 favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585/15.

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 nº 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, parágrafo 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 Especiais, 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, do Decreto nº 11.129, 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, do Decreto nº 11.129 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
 Site: www.opeacapital.com

- (ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 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@pentagonotruster.com.br

Página na rede mundial de computadores: www.pentagonotruster.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 Classificação ANBIMA

25 De acordo com as regras e procedimentos para classificação de CRI nº 5, de 2 de janeiro de 2023, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: “corporativos”, o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do prospecto preliminar, 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); 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, 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 deste papel sujeitas a alterações.

26 Lei Aplicável e Foro

26.1 *Lei Aplicável:* Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.



26.2 *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, 18 de julho de 2023.

[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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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:
Rodrigo Shyton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 08:58:29 BRT

49309243328E48AF990FDE90D22885BE

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Carres
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CARRES:21806450875
CPF: 21806450875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 21:30:54 BRT

2336148365524CE0956A0B03552737CC

Nome:

Cargo:



[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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

DocuSigned by:
Marcelle Motta Castro
Assinado por: MARCELLE MOTTA SANTORO 10886904708
CPF: 10886904708
Página: Diretora
Data Hora da Assinatura: 15/07/2023 | 18:25:28 BRT

3A39CEB5603240FF82B21685CEB8354E

Nome:

Cargo:



[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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
Thiago Storoli Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS-47033571860
CPF: 47033571860
Papel: Testemunha
Hora de assinatura: 18/07/2023 | 18:03:58 BRT
ICP-Brasil
Nome: NA8FBF0568K2CE1F4F53

RG nº:

CPF/MF nº:

DocuSigned by
Camilla de Souza
Assinado por: CAMILLA DE SOUZA-11704312752
CPF: 11704312752
Papel: Testemunha
Data/Hora de Assinatura: 18/07/2023 | 18:27:22 BRT
ICP-Brasil
Nome: 223349FF82B21B85CEB6354E

RG nº:

CPF/MF nº:



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\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures ("**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 de Debêntures será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;
2. **Quantidade:** Serão emitidas 2.500.000 (duas milhões e quinhentas 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:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de agosto de 2023 ("**Data de Emissão das Debêntures**");
4. **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão das Debêntures;
5. **Devedora:** Rede D'Or São Luiz S.A.;
6. **Prazo e Data de Vencimento das Debêntures DI:** 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 será de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2028;
7. **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 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2030;
8. **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 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2033;
9. **Atualização Monetária das Debêntures DI:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;
10. **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 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto DI**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI**"). A Remuneração das Debêntures DI será calculada conforme cláusula constante da Cláusula 7.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

11. 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 das Debêntures IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA I, 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) 1,10% (um inteiro e dez 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 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (i.b) 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) ao ano ("**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;

12. 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 das Debêntures IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA II, 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) 1,20% (um inteiro e vinte 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>), no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii.b) 6,60% (seis inteiros e sessenta 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**"). A Remuneração das Debêntures IPCA II será calculada conforme fórmula constante da Cláusula 7.18.7 da Escritura de Emissão de Debêntures;



13. 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, a Remuneração das Debêntures DI será paga a partir da Data de Emissão das Debêntures nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2024 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures DI, nas datas de pagamento constantes no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

14. 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 fevereiro e agosto, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2024, nas datas de pagamento constantes no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

15. 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 fevereiro e agosto, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2024, nas datas de pagamento constantes no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

16. Amortização das Debêntures DI: 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 será amortizado em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures DI;

17. 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;

18. 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 15 de agosto de 2031, 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 16 de agosto de 2032, 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.

19. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Empreendimentos Lastro listados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;

20. Os Empreendimentos Lastro objeto do Crédito têm “habite-se”: conforme tabela



constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização; e

21. Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação: conforme tabela constante do Anexo VIII 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/MF 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 Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritura*” por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (as “**CCI**”), celebrado em 18 de julho de 2023 entre a **OPEA Securitizadora S.A.** (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para fins do § 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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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 18 de julho 2023 (“**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, 18 de julho de 2023.

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

DocuSigned by:
Ricardo Lucas Dora da Silva
Assinado por: RICARDO LUCAS DORA DA SILVA/39491144839
CPF: 35491144839
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 17:52:31 BRT

ICP-Brasil
E004856A25C047858FC28E7123007F90

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Rafael Casemiro Pinto
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11290189780
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 17:51:53 BRT

ICP-Brasil
F1E35AD281804F686842FA02EE50E50

Nome:

Cargo:



ANEXO III
Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI DI			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/02/2024	Sim	0,0000%
2	15/08/2024	Sim	0,0000%
3	17/02/2025	Sim	0,0000%
4	15/08/2025	Sim	0,0000%
5	18/02/2026	Sim	0,0000%
6	17/08/2026	Sim	0,0000%
7	15/02/2027	Sim	0,0000%
8	16/08/2027	Sim	0,0000%
9	15/02/2028	Sim	0,0000%
10	15/08/2028	Sim	100,0000%



ANEXO IV
Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA I			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/02/2024	Sim	0,0000%
2	15/08/2024	Sim	0,0000%
3	17/02/2025	Sim	0,0000%
4	15/08/2025	Sim	0,0000%
5	18/02/2026	Sim	0,0000%
6	17/08/2026	Sim	0,0000%
7	15/02/2027	Sim	0,0000%
8	16/08/2027	Sim	0,0000%
9	15/02/2028	Sim	0,0000%
10	15/08/2028	Sim	0,0000%
11	15/02/2029	Sim	0,0000%
12	15/08/2029	Sim	0,0000%
13	15/02/2030	Sim	0,0000%
14	15/08/2030	Sim	100,0000%



ANEXO V
Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI IPCA II			
#	Datas de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/02/2024	Sim	0,0000%
2	15/08/2024	Sim	0,0000%
3	17/02/2025	Sim	0,0000%
4	15/08/2025	Sim	0,0000%
5	18/02/2026	Sim	0,0000%
6	17/08/2026	Sim	0,0000%
7	15/02/2027	Sim	0,0000%
8	16/08/2027	Sim	0,0000%
9	15/02/2028	Sim	0,0000%
10	15/08/2028	Sim	0,0000%
11	15/02/2029	Sim	0,0000%
12	15/08/2029	Sim	0,0000%
13	15/02/2030	Sim	0,0000%
14	15/08/2030	Sim	0,0000%
15	17/02/2031	Sim	0,0000%
16	15/08/2031	Sim	33,3333%
17	16/02/2032	Sim	0,0000%
18	16/08/2032	Sim	50,0000%
19	15/02/2033	Sim	0,0000%
20	15/08/2033	Sim	100,0000%



ANEXO VI 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 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 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 e 3ª séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), 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 nº 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 nº 16516-6, mantida na agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), 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 suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A.*" 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, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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, nº 1.312, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais 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 Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;
- (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 suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 18 de julho de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Rodrigo Sufim de Paiva
 Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELLO/40754282886
 CPF: 40754282886
 Papel: Procurador
 Data/hora de Assinatura: 18/07/2023 | 08:58:33 BRT

49300243328E49AF930FDE60022885BE

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Lopes
 Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CARIÉS/21806450675
 CPF: 21806450675
 Papel: Procurador
 Data/hora de Assinatura: 18/07/2023 | 21:31:00 BRT

233614835524CE0956A00B3552737CC

Nome:

Cargo:



ANEXO VII
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/MF 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: 176^a (Centésima Septuagésima Sexta) emissão
Número das Séries: 1^a, 2^a e 3^a
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 2.000.000 (dois milhões) de CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada equivalente a 2.000.000 (dois milhões) de CRI poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 500.000 (quinhentos mil) CRI, passando a ser de até 2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil) CRI, ou diminuída em virtude do montante mínimo de CRI, equivalente a 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) CRI.
Espécie: Quirografária.
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, 18 de julho de 2023.

DocuSigned By:
Marcelle Motta Santoro
Assinado por: MARCELLE MOTTA SANTORO-10880904706
CPF: 10980904706
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 16:25:35 BRT

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



ANEXO VIII

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, São Paulo, SP, CEP: 04544-000	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696, 114.483 e 147.867 do 4° RGI de São Paulo	Sim	Não	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	Sim	Sim	Não
Santa Helena	SHLN, Qd 51, Lt 4, BI D - Asa Norte, Brasília - DF, CEP: 73015-132	2913 do 2° RGI de Brasília/DF	Sim	Não	Não
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5 - Asa Sul, Brasília - DF, CEP: 70390-903	29.032 do 2° RGI de Brasília/DF	Sim	Não	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344 - Jabaquara, São Paulo - SP, CEP: 04321-120	157.097 do 8° RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Vila Nova Star	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 126 - Vila Nova Conceição, São	189.015 do 4° RGI de São Paulo	Sim	Não	Não



	Paulo - SP, CEP: 04544-000				
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840 - Jardim Guedala, São Paulo - SP, CEP: 04533-085	5.476 do 18° RGI de São Paulo/SP	Sim	Não	Não
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112 - São Marcos, Salvador - BA, CEP: 41253-190	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775, 35.758 do 1° RGI de Salvador/BA e 62.023, 113.167, 113.168 e 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA	Sim	Sim	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?
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	Sim	Não	Não
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344, Jabaquara, São Paulo - SP, CEP: 04321-120	157.097 do 8° RGI de São Paulo/SP	Sim	Sim	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 (*)
Itaim	Pagamento de Aluguéis	428.977.631,78	0,00	428.977.631,78	0,00	428.977.631,78	428.977.631,78	19%
Aliança	Pagamento de Aluguéis	320.000.037,30	0,00	320.000.037,30	0,00	320.000.037,30	320.000.037,30	14%
Santa Helena	Pagamento de Aluguéis	370.261.017,12	0,00	370.261.017,12	0,00	370.261.017,12	370.261.017,12	16%
Santa Luzia	Pagamento de Aluguéis	262.822.898,65	0,00	262.822.898,65	0,00	262.822.898,65	262.822.898,65	11%
Jabaquara	Pagamento de Aluguéis	246.796.322,70	0,00	246.796.322,70	0,00	246.796.322,70	246.796.322,70	11%
Vila Nova Star	Pagamento de Aluguéis	254.228.099,80	0,00	254.228.099,80	0,00	254.228.099,80	254.228.099,80	11%
Morumbi	Pagamento de Aluguéis	227.263.735,08	0,00	227.263.735,08	0,00	227.263.735,08	227.263.735,08	10%
São Rafael	Pagamento de Aluguéis	195.947.447,08	0,00	195.947.447,08	0,00	195.947.447,08	195.947.447,08	8%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos 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

Empreendimento	Empreendimento 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
Itaim	Sim	CRI Série 184 ^a da 1 ^a Emissão RB Capital Companhia de Securitização S.A., CRI Série 324 ^a da 1 ^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A., CRI Séries 508 ^a e 509 ^a da 1 ^a Emissão da OPEA Securitizadora S.A., CRI Séries 1 ^a , 2 ^a , 3 ^a e 4 ^a séries da 83 ^a Emissão da OPEA Securitizadora S.A.	CRI II: Reforma CRI VI: Infraestrutura CRI VIII: Expansão/Construção CRI X: Aluguel
Aliança	Sim	CRI Série 324 ^a da 1 ^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A., CRI Séries 396 ^a e 397 ^a da 1 ^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.	CRI VI: Infraestrutura CRI VII: Infraestrutura
Santa Helena	Sim	CRI Séries 188 ^a e 189 ^a da 1 ^a Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A., CRI Séries 396 ^a e 397 ^a da 1 ^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.; CRI Séries 508 ^a e 509 ^a da 1 ^a Emissão da OPEA Securitizadora S.A.	CRI III: Reforma CRI VII: Infraestrutura CRI VIII: Aluguel



Santa Luzia	Sim	<p>CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 396ª e 397ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.</p>	<p>CRI III: Reforma</p> <p>CRI VII: Infraestrutura</p>
Jabaquara	Sim	<p>CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.</p>	<p>CRI III: Reforma</p> <p>CRI VI: Infraestrutura</p>
Vila Nova Star	Sim	<p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 508ª e 509ª da 1ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.</p>	<p>CRI VI: Infraestrutura</p> <p>CRI VIII: Aluguel</p>
Morumbi	Sim	<p>CRI Séries 188ª e 189ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 221ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 324ª da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 83ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.</p>	<p>CRI III: Reforma</p> <p>CRI V: Expansão</p> <p>CRI VI: Infraestrutura</p> <p>CRI X: Aluguel</p>



São Rafael	Sim	<p>CRI Séries 208^a e 209^a da 1^a Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 221^a da 1^a Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Série 324^a da 1^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.,</p> <p>CRI Séries 1^a, 2^a, 3^a e 4^a séries da 83^a Emissão da OPEA Securitizadora S.A.</p>	<p>CRI IV: Reforma</p> <p>CRI V: Expansão</p> <p>CRI VI: Infraestrutura</p> <p>CRI X: Aluguel</p>
------------	-----	--	---



3.2. Empreendimentos Reembolso

Empreendimento

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 (*)
Aliança	Reembolso de Aluguéis	65.903.153,14	2,86%
Santa Luzia	Reembolso de Aluguéis	63.190.921,38	2,74%
Jabaquara	Reembolso de Aluguéis	64.608.735,97	2,80%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos 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

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
Aliança	Sim	CRI Série 324 ^a da 1 ^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A., CRI Séries 396 ^a e 397 ^a da 1 ^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.	CRI VI: Infraestrutura CRI VII: Infraestrutura
Santa Luzia	Sim	CRI Séries 188 ^a e 189 ^a da 1 ^a Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A., CRI Séries 396 ^a e 397 ^a da 1 ^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.	CRI III: Reforma CRI VII: Infraestrutura



Jabaquara	Sim	CRI Séries 188 ^a e 189 ^a da 1 ^a Emissão da RB Capital Companhia de Securitização S.A., CRI Série 324 ^a da 1 ^a Emissão da RB SEC Companhia de Securitização S.A.	CRI III: Reforma CRI VI: Infraestrutura
-----------	-----	---	--

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	0,00	119.666.686,08	119.666.686,08
2024	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2025	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2026	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2027	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2028	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2029	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2030	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2031	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2032	119.666.686,08	119.666.686,08	239.333.372,16
2033	32.630.153,99	0,00	32.630.153,99
Total (R\$)			R\$ 2.306.297.189,51

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\$3.923.451,00 (três milhões, novecentos e vinte e três mil quatrocentos e cinquenta e um 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 3.3.8 deste Termo de Securitização, 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	Endereço	Matrículas e RGI competente	Início do prazo de vigência	Término do prazo de vigência	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Itaim	R. Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 95, São Paulo - SP, CEP: 04544-000	2.895, 3.171, 16.885, 46.322, 82.298, 98.696, 114.483 e 147.867 do 4º RGI de São Paulo	01/05/2008	26/08/2034	495.594.717,36	428.977.631,78
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	01/07/2020	04/07/2060	1.235.478.404,88	385.903.190,44
Santa Helena	SHLN, Qd 51, Lt 4, Bl D, Asa Norte, Brasília - DF, CEP: 73015-132	2913 do 2º RGI de Brasília/DF	24/10/2016	23/10/2041	702.219.170,40	370.261.017,12
Santa Luzia	SHLS, Qd 716, Lt 5, Asa Sul, Brasília - DF, CEP: 70390-903	29.032 do 2º RGI de Brasília/DF	24/12/2013	23/12/2038	425.087.470,86	326.013.820,03
Jabaquara	R. das Perobas, 342, 344, Jabaquara, São Paulo - SP, CEP: 04321-120	157.097 do 8º RGI de São Paulo/SP	14/12/2015	24/04/2041	459.255.765,72	311.405.058,67
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	28/09/2015	27/09/2040	453.665.660,85	254.228.099,80
Morumbi	Av. Eng. Oscar Americano, 840, Jardim Guedala, São Paulo - SP, CEP: 04533-085	5.476 do 18º RGI de São Paulo/SP	29/06/2018	28/09/2043	476.078.341,59	227.263.735,08
São Rafael	Av. São Rafael, 2152, sls 11 a 13 e sls 110 a 112, São Marcos,	31.012, 31.013, 31.014, 34.774, 34.775, 35.758 do 1º RGI de Salvador/BA e	31/07/2018	31/07/2117	1.908.798.406,90	195.947.447,08



	Salvador - BA, CEP: 41253-190	62.023, 113.167, 113.168 157.089 do 2° RGI de Salvador/BA				
--	----------------------------------	---	--	--	--	--



ANEXO IX

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário

Para os fins do artigo 6º, § 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	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	21/01/2028
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\$ 60.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,5489% a.a.
Quantidade	60.000
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	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	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	Alienação Fiduciária de Quotas
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	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	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	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	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\$ 9.255.798,45
Remuneração	IGP-DI + 5,9196% a.a
Quantidade	27
Data de Vencimento	15/12/2023
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

Série	82ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. em Série única (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 2,5 % a.a
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	09/11/2029
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	95ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. em Série única (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 20.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 5,00 % a.a
Quantidade	20.000
Data de Vencimento	27/11/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis; Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	1ª, 2ª, 3ª e 4ª série da 83ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 400.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 0,75 % a.a (1ª Série) 100% da taxa DI + 1,00 % a.a (2ª Série) IPCA + 6,7947% a.a (3ª Série) IPCA + 6,9354% (4ª Série)
Quantidade	86.186 (1ª Série) 176.323 (2ª Série) 82.487 (3ª Série) 55.004 (4ª Série)
Data de Vencimento	15/12/2027 (1ª Série) 17/12/2029 (2ª Série) 17/12/2029 (3ª Série) 15/12/2032 (4ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª e 2ª série da 99ª 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	IPCA + 9,5344 (1ª Série) 100% da taxa DI + 3,00 % a.a (2ª Série)
Quantidade	19.400 (1ª Série) 80.600 (2ª Série)
Data de Vencimento	18/12/2030 (1ª Série e 2ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	13ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 12.185.000,00
Remuneração	IPCA + 7,5000% a.a.
Quantidade	12.185
Data de Vencimento	26/12/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	14ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 200.000.000,00
Remuneração	99,5% da Taxa DI
Quantidade	200.000



Data de Vencimento	12/09/2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª série da 7ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 40.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,80% a.a.
Quantidade	40.000
Data de Vencimento	03/10/2023
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª série da 10ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 30.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 3,95% a.a.
Quantidade	30.000
Data de Vencimento	20/11/2024
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira



ANEXO X 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 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/MF sob o nº 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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) 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, e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos 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 nº 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, 18 de julho de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Rodrigo Shyton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292868
CPF: 40754292868
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 08:58:38 BRT

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Carres
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CARRES:21806450875
CPF: 21806450875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 21:31:08 BRT

Nome:

Cargo:



ANEXO XI

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 nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 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 e 3ª séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) emissão ("**CRI**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Rede D'Or São Luiz S.A.*".

São Paulo, 18 de julho de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Rodrigo Siqueira de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Papéis: Procurador
Data/Hora de Assinatura: 19/07/2023 | 08:58:44 BRT

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Cavari
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES:21806450875
CPF: 21806450875
Papéis: Procurador
Data/Hora de Assinatura: 18/07/2023 | 21:31:16 BRT

Nome:

Cargo:



ANEXO XII

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 nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 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 e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) emissão ("**CRI**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**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, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ/MF 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 VIII do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, e 3ª Séries da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos 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, 18 de julho de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Roberto Siqueira de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 06:28:48 BRT

Nome: 45A F90FDE60022886E

Cargo:

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Carpes
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CARPES:21606450875
CPF: 21606450875
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 11:11:24 BRT

Nome: 45A F90FDE60022886E

Cargo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Julia Bernardes Cunha
Assinado por: JULIA BERNARDES CUNHA:04628085137
CPF: 04628085137
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 18:07:02 BRT

Nome: 45A F90FDE60022886E

Cargo:

DocuSigned by:
Luiza Maria de Castro Trindade
Assinado por: LUIZA MARIA DE CASTRO TRINDADE:12938121709
CPF: 12938121709
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 18/07/2023 | 18:09:34 BRT

Nome: 069DF48E60345E7B8447C9CAB1726D2

Cargo:



Cargo:

Cargo:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1BA2944B25CC47879F661A41DCBDA80C

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI 160 RDSL - Termo de Securitização - v4 cln.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 147

Assinaturas: 18

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: 163.116.224.120

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Pedro Cruciol

Local: DocuSign

18/07/2023 17:33:02

Pedro.Cruciol@lefosse.com

Eventos do signatário

Camila de Souza

estruturacao@pentagonotrustee.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

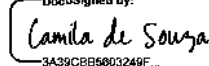
Cargo do Signatário: Testemunha

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/07/2023 18:26:08

ID: 8bf41c52-eb86-41f4-bcc1-664d013d78d2

Assinatura

DocuSigned by:

 3A39CBB5803249F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.186.16.58

Registro de hora e data

Enviado: 18/07/2023 17:48:34

Visualizado: 18/07/2023 18:26:08

Assinado: 18/07/2023 18:27:26

Eduardo de Mayo Valente Caires

eduardo.caires@opeacapital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

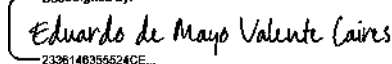
CPF do signatário: 21606450875

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/07/2023 21:29:47

ID: 9d2a1961-77bb-4c03-a285-042cc3797aa6

DocuSigned by:

 2336146355524CE...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.110.98.87

Enviado: 18/07/2023 17:48:34

Visualizado: 18/07/2023 21:29:47

Assinado: 18/07/2023 21:31:28

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

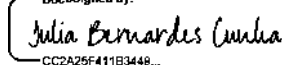
CPF do signatário: 04628085137

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 01/08/2021 17:50:43

ID: 66c876cd-a59d-4dd5-8798-5eedb944cede

DocuSigned by:

 CC2A25F411B3448...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.127.109

Enviado: 18/07/2023 17:48:35

Visualizado: 18/07/2023 17:52:11

Assinado: 18/07/2023 19:07:07

Eventos do signatário

Luiza Maria de Castro Trindade
luiza.trindade@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: 12938121709
Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/07/2023 17:51:03
ID: e09cf1bf-17f1-46f2-bfe6-a37cbf0593b

Marcelle Motta Santoro

estruturacao@pentagonotrustee.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: 10980904706
Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/07/2023 18:23:56
ID: 92f05815-a0d3-4fb6-8e05-6aee7490d979

Rafael Casemiro Pinto

rafael.casemiro@oliveiratrust.com.br

Procurador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

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 OAB G3
CPF do signatário: 11290169780
Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 11/02/2022 14:09:33
ID: 8d675d44-c4e5-48a0-ba4d-aa75e2879c96

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
Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/07/2023 17:50:50
ID: 87825342-65d1-4211-9150-3b2bc87621fe

Assinatura

DocuSigned by:
Luiza Maria de Castro Trindade
989DFC48E60345E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 201.48.69.140

DocuSigned by:
Marcelle Motta Santoro
3A39CBB5603249F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 200.186.16.58

DocuSigned by:
Rafael Casemiro Pinto
F1E38AD2B18046F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 179.191.82.122

DocuSigned by:
Ricardo Lucas Dara da Silva
EC0A8B8AB5C8476...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 179.191.82.122

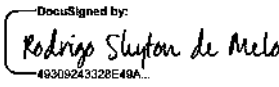
Registro de hora e data


Enviado: 18/07/2023 17:48:38
Visualizado: 18/07/2023 17:51:03
Assinado: 18/07/2023 18:09:38

Enviado: 18/07/2023 17:48:35
Visualizado: 18/07/2023 18:23:56
Assinado: 18/07/2023 18:25:40

Enviado: 18/07/2023 17:48:35
Visualizado: 18/07/2023 17:51:31
Assinado: 18/07/2023 17:51:59

Enviado: 18/07/2023 17:48:36
Visualizado: 18/07/2023 17:50:50
Assinado: 18/07/2023 17:52:38

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Rodrigo Shyton de Melo rodrigo.shyton@opeacapital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.92.71.98	Enviado: 18/07/2023 17:48:37 Visualizado: 18/07/2023 17:49:17 Assinado: 19/07/2023 08:58:51
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 40754292886 Cargo do Signatário: Procurador		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Aceito: 19/07/2023 08:58:00 ID: 8f5de7fa-c3a8-4408-9be1-9358a5d3e1b9		

Thiago Storoli Lucas thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.34.5.211	Enviado: 18/07/2023 17:48:37 Visualizado: 18/07/2023 18:03:34 Assinado: 18/07/2023 18:04:18
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 47033571860 Cargo do Signatário: Testemunha		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Aceito: 23/08/2021 17:38:22 ID: 4ee8186d-38b8-46dc-aefd-9b131b8d37e0		

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	18/07/2023 17:48:38
Envelope atualizado	Segurança verificada	18/07/2023 18:49:33
Entrega certificada	Segurança verificada	18/07/2023 18:03:34
Assinatura concluída	Segurança verificada	18/07/2023 18:04:18
Concluído	Segurança verificada	19/07/2023 08:58:52
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

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 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 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 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 VIII

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE
RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'AAA(EXP)sf(bra)' a Proposta de Emissão de CRIs da Opea; Risco Rede D'Or

Brazil Wed 19 Jul, 2023 - 4:40 PM ET

Fitch Ratings - São Paulo - 19 Jul 2023: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(EXP)sf(bra)', com Perspectiva Estável, à proposta de emissão da primeira, segunda e terceira séries da 176ª de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora S.A. (Opea). As três séries terão montante inicial de até BRL2 bilhões, com possibilidade de lote adicional de BRL500 milhões.

Os ratings da emissão refletem o risco da Rede D'Or São Luiz S.A. (Rede D'Or, AAA(bra), Perspectiva Estável), devedora das debêntures que lastreiam os CRIs. Os recursos captados por meio da emissão de debêntures serão utilizados para pagamento e reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária.

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 ⚡
Opea Securitizadora S.A. 2023 - 1, 2, 3 (Rede D'or)	
2023 - 1	Natl LT AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable
	Expected Rating

2023 - 2

Natl LT AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable

Expected Rating

2023 - 3

Natl LT AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable

Expected Rating

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)**PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING**

Qualidade de Crédito da Devedora Impulsiona Rating: A Rede D'Or é a emissora das debêntures que lastrearão as três séries de CRIs. Além da obrigação de pagar as debêntures que serão emitidas, a empresa será responsável pelo pagamento das despesas correntes da operação de CRIs. A Rede D'Or é a maior rede hospitalar privada do fragmentado e subdesenvolvido setor hospitalar particular brasileiro. Em 30 de setembro, contava com 69 hospitais (11.046 leitos, sendo 9.613 operacionais). Sua posição de negócios era sólida e sua escala, alta, em seus principais mercados - vantagem competitiva fundamental no setor, pois permite menores custos fixos, significativo poder de negociação com contrapartes e melhor relacionamento com a comunidade médica. Para mais informações, consulte "[Fitch Afirma Ratings da Rede D'Or; Perspectiva Estável](#)", de 7 de fevereiro de 2023.

Estrutura Legal: Os CRIs espelham as debêntures e, portanto, não há descasamentos. Nas hipóteses de vencimento antecipado das debêntures, pagamentos em atraso por conta do devedor ou qualquer outro evento que impacte as debêntures, a consequência é idêntica para os CRIs. Dessa 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

O rating das emissões de CRIs é atrelado à qualidade de crédito da Rede D'Or São Luiz S.A., devedora da debênture que lastreia a operação.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Os ratings foram atribuídos no topo da escala nacional. Portanto, não podem ser elevados.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração da qualidade de crédito da Rede D'Or levará a um rebaixamento do rating da proposta de emissão em igual proporção.

EMISSÃO

A proposta de emissão de CRIs terá rendimento definido em processo de *bookbuilding*, com remuneração indicativa de Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescido de até 1,00% ao ano para a primeira série. Para a segunda, a remuneração indicativa será o máximo entre NTN-B 2030 + 1,10% ao ano ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) + 6,40% ao ano e para a terceira, o máximo entre NTN-B 2032 + 1,20% ao ano ou IPCA + 6,60% ao ano. A primeira série terá vencimento em 2028, a segunda, em 2030, e a terceira, em 2033.

Os pagamentos de juros serão semestrais para todas as séries. A primeira e a segunda terão amortização em parcela única no vencimento, respectivamente, em 2028 e 2030. A terceira série será amortizada em três parcelas anuais, em 2031, 2032 e 2033. Os pagamentos serão realizados pela Rede D'Or em conta de patrimônio separado. O pagamento das debêntures e dos CRIs ocorrerá no mesmo dia. Custos e despesas da operação ficarão a cargo da devedora.

Este comunicado contempla informações detidas pela Fitch no momento em que os ratings da proposta de emissão foram atribuídos. Os investidores devem estar cientes de que a transação ainda será concluída e que mudanças podem ocorrer. Como resultado, os ratings que aparecem neste relatório não refletem os ratings finais, sendo baseados em informações fornecidas pelo emissor até 17 de julho de 2023.

Os ratings da proposta dependem de documentos finais que reflitam os já recebidos.

O comunicado de ação de rating a ser divulgado pela Fitch na liquidação da transação incluirá os ratings finais e uma análise de qualquer informação relevante que tenha mudado

após a publicação deste relatório.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

O rating da proposta de emissão de CRIs está vinculado ao da Rede D'or.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

Instructional Text: 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: 19 de julho de 2023.

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

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.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em '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 (1 de março de 2023);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outra Metodologia Relevante:

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (14 de março de 2023);

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (11 de janeiro de 2023).

FITCH RATINGS ANALYSTS

Andre Nogueira

Analyst

Analista primário

+55 11 3957 3681

andre.nogueira@fitchratings.com

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo,
SP SP Cep 01.418-100

Victor Yen

Associate Director

Analista secundário

+55 11 3957 3682

victor.yen@fitchratings.com

Carolina Yaginuma

Director

Presidente do Comitê

+55 11 3957 3658

carolina.yaginuma@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Jaqueline Carvalho

Rio de Janeiro

+55 21 4503 2623

jaqueline.carvalho@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodologia de Ratings em Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria \(pub. 11 Jan 2023\) \(including rating assumption sensitivity\)](#)

[Global Structured Finance Rating Criteria \(pub. 01 Mar 2023\) \(including rating assumption sensitivity\)](#)

[Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria \(pub. 14 Mar 2023\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Opea Securitizadora S.A. 2023 - 1, 2, 3 (Rede D'Or)

-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

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 taxaço 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 © 2023 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.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE) ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de [Regulatory Affairs \(Assuntos Regulatórios\)](#) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.



REDE D'OR SÃO LUIZ

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA, NO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA [•]ª EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS

