

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 441ª E 442ª SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA**



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

---

Datado de  
31 de janeiro de 2022

---

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 441ª E 442ª SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

- I. na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM na categoria “B” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, bairro Jardim Europa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento; e

- II. na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Agente Fiduciário”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento;

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 21 de janeiro de 2022, o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização Original”), o qual estabeleceu a emissão de 36.789 (trinta e seis mil, setecentos e oitenta e nove) certificados de recebíveis imobiliários, sendo (i) 16.789 (dezesesseis mil, setecentos e oitenta e nove) CRI da 441ª Série (conforme definido no Termo de Securitização Original); e (ii) 20.000 (vinte mil) CRI da 442ª Série (conforme definido no Termo de Securitização Original), todos com valor nominal

unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na respectiva data de emissão, perfazendo o montante total de R\$ 36.789.000,00 (trinta e seis milhões, setecentos e oitenta e nove mil reais), na respectiva data de emissão (“Emissão dos CRI”);

- (B) as Partes desejam alterar determinadas disposições do Termo de Securitização Original, na forma deste instrumento, incluindo, mas não se limitando a (i) a alteração da descrição referente à Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série (conforme definido no Termo de Securitização Original), de modo que, para fins da Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série, seja considerada a variação anual positiva do IPCA (conforme definido no Termo de Securitização Original); (ii) a alteração da descrição referente à Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série (conforme definido no Termo de Securitização Original), de modo que, para fins da Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série, seja considerada a variação anual positiva do IPCA; (iii) a alteração da redação da cláusula 7.4.1 do Termo de Securitização Original a fim de consignar as datas nas quais ocorrerão a incorporação dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série e dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série; e (iv) a substituição do Anexo VIII ao Termo de Securitização Original a fim de refletir corretamente o cronograma previsto referente à Destinação dos Recursos (conforme definido no Termo de Securitização Original).
- (C) os CRI (conforme definido no Termo de Securitização Original) ainda não foram subscritos e integralizados, de forma que as matérias objeto deste instrumento independem de prévia aprovação em assembleia geral de titulares dos CRI;

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“Primeiro Aditamento”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, a Instrução CVM 414, a Instrução CVM 476 e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

Termos iniciados por letra maiúscula, estejam no singular ou plural, utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem de outra forma aqui definidos, ainda que posteriormente ao seu uso, têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização Original.

## CLÁUSULA PRIMEIRA ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar o subitem (i) da cláusula 4.1.1 do Termo de Securitização Original, de modo que, para fins da Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série, seja considerada a variação anual positiva do IPCA, passando a referida cláusula, portanto, a vigorar com a seguinte redação:

**“4.1.1. Identificação dos CRI da 441ª Série: Os CRI da 441ª Série objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários Série 1, representados pela CCI Série 1, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:**

(...)

- (i) **Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação anual positiva do IPCA, de forma exponencial e pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 441ª Série (ou da Data de Aniversário dos CRI da 441ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último), inclusive, até a próxima Data de Aniversário do respectivo mês de cálculo, exclusive (“Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série”, sendo o Valor Nominal Unitário dos CRI da 441ª Série, acrescido da Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série, “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série”), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da 441ª Série (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série, conforme o caso) em cada Data de Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série, conforme fórmula prevista na cláusula 7.1.1 abaixo. (...)”**

**1.2.** As Partes resolvem alterar o subitem (i) da cláusula 4.1.2 do Termo de Securitização Original, de modo que, para fins da Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série, seja considerada a variação anual positiva do IPCA, passando a referida cláusula, portanto, a vigorar com a seguinte redação:

**“4.1.2. Identificação dos CRI da 442ª Série: Os CRI da 442ª Série objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários Série 2, representados pela CCI Série 2, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:**

(...)

- (i) **Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação anual positiva do IPCA, de forma exponencial e pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 442ª Série (ou da Data de Aniversário dos CRI da 442ª Série**

*imediatamente anterior, o que ocorrer por último), inclusive, até a próxima Data de Aniversário do respectivo mês de cálculo, exclusive (“Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série”, sendo o Valor Nominal Unitário dos CRI da 442ª Série, acrescido da Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série, “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442ª Série”), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da 442ª Série (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442ª Série, conforme o caso) em cada Data de Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série, conforme fórmula prevista na cláusula 7.1.1 abaixo. (...)”*

1.3. As Partes resolvem alterar a redação da cláusula 7.4.1 do Termo de Securitização Original a fim de consignar as datas nas quais ocorrerão a incorporação dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série e dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série, de modo que a referida cláusula passará a vigorar com a seguinte redação:

**“7.4. Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI**

*7.4.1. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e/ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios dos CRI serão devidos mensal e sucessivamente, a partir do término do Prazo de Carência dos Juros Remuneratórios dos CRI da respectiva série, nas Datas de Pagamento dos CRI da respectiva série, conforme listadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo que (a) observada a incorporação total dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série a ser realizada, mensal e sucessivamente, sendo a primeira data de incorporação total dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série em 18 de fevereiro de 2022 e, a última, em 18 de julho de 2022, o primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série devido em 18 de agosto de 2022 e o último, na Data de Vencimento dos CRI; e (b) observada a incorporação total dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série a ser realizada, mensal e sucessivamente, sendo a primeira data de incorporação total dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série em 18 de fevereiro de 2022 e, a última em 18 de setembro de 2023, o primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série devido em 18 de outubro de 2023 e o último, na Data de Vencimento dos CRI.”*

1.4. Por fim, as Partes resolvem substituir o Anexo VIII ao Termo de Securitização Original pelo **Anexo A** a este Primeiro Aditamento a fim de refletir corretamente o cronograma previsto referente à Destinação dos Recursos.

## **CLÁUSULA SEGUNDA REGISTRO**

2.1. Nos termos da cláusula 3.3.1.1 do Termo de Securitização Original, este Primeiro Aditamento será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931.

## **CLÁUSULA TERCEIRA DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

3.1. A Emissora, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização Original não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

## **CLÁUSULA QUARTA RATIFICAÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ORIGINAL**

4.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização Original, não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, o qual não constitui de qualquer forma a novação de quaisquer termos do Termo de Securitização Original, de modo que o Termo de Securitização Original passa a vigorar conforme versão consolidada constante do Anexo B a este Primeiro Aditamento.

## **CLÁUSULA QUINTA DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **5.1. Renúncia**

5.1.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Primeiro Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário 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 constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Primeiro Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

### **5.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica**

**5.2.1.** Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Primeiro Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos deste Primeiro Aditamento.

### **5.3. Irrevogabilidade e Sucessores**

**5.3.1.** O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

### **5.4. Alterações**

**5.4.1.** Este Primeiro Aditamento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(a)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; **(b)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(c)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(d)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (b), (c) e (d) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

### **5.5. Assinaturas Eletrônicas**

**5.5.1.** Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Primeiro Aditamento, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

**5.5.2.** Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “*trilha de auditoria digital*” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

**5.5.3.** Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impresa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Primeiro Aditamento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

## **CLÁUSULA SEXTA DA LEI APLICÁVEL E DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

### **6.1. Lei Aplicável**

**6.1.1.** Este Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

### **6.2. Foro**

**6.2.1.** Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo, 31 de janeiro de 2022.

*(As assinaturas se encontram nas três páginas seguintes)*

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*



*(Página de assinaturas 1/3 do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

*Na qualidade de Emissora:*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

---

*Nome:*

*CPF/ME:*

*E-mail:*

---

*Nome:*

*CPF/ME:*

*E-mail:*



*(Página de assinaturas 2/3 do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

*Na qualidade de Agente Fiduciário:*

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
*Nome:*

*CPF/ME:*

*E-mail:*

\_\_\_\_\_  
*Nome:*

*CPF/ME:*

*E-mail:*



*(Página de assinaturas 3/3 do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

Nome:  
CPF/ME:

2. \_\_\_\_\_

Nome:  
CPF/ME:

Anexo A ao “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**Novo Detalhamento da Destinação dos Recursos**

Número	Data de Liberação (cf. cláusula 5.2.6.1 da Escritura de Emissão das Notas Comerciais)	Valor da liberação	Data de referência da medição do cronograma físico da obra	% de andamento físico da obra
1	05/03/2022	R\$ 385.909,46 + correção monetária pelo INCC-DI*	Não se aplica	Zero
2	05/04/2022	R\$ 523.318,55 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/03/2022	2,0606%
3	05/05/2022	R\$ 1.215.436,25 + correção monetária pelo INCC-DI*	30/04/2022	4,8598%
4	05/06/2022	R\$ 1.282.136,08 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/05/2022	8,1764%
5	05/07/2022	R\$ 1.282.136,08 + correção monetária pelo INCC-DI*	30/06/2022	11,6462%
6	05/08/2022	R\$ 1.486.368,99 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/07/2022	15,1161%
7	05/09/2022	R\$ 1.606.592,00 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/08/2022	18,8082%
8	05/10/2022	R\$ 2.003.160,32 + correção monetária pelo INCC-DI*	30/09/2022	22,5003%
9	05/11/2022	R\$ 2.245.399,80 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/10/2022	27,1477%

10	05/12/2022	R\$ 2.747.968,39 + correção monetária pelo INCC-DI*	30/11/2022	32,5029%
11	05/01/2023	R\$ 2.855.346,88 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/12/2022	39,1311%
12	05/02/2023	R\$ 3.043.256,41 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/01/2023	46,3989%
13	05/03/2023	R\$ 3.080.301,46 + correção monetária pelo INCC-DI*	28/02/2023	55,2106%
14	05/04/2023	R\$ 3.034.720,70 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/03/2023	63,9438%
15	05/05/2023	R\$ 2.926.643,20+ correção monetária pelo INCC-DI*	30/04/2023	72,0676%
16	05/06/2023	R\$ 2.144.286,67 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/05/2023	80,4969%
17	05/07/2023	R\$ 1.484.024,83 + correção monetária pelo INCC-DI*	30/06/2023	89,3348%
18	05/08/2023	R\$ 529.026,89 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/07/2023	97,1972%
<i>Observação: Variação acumulada do INCC-DI desde 07/2021 (inclusive) até 2 (dois) meses antes da data do pagamento.</i>				

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



Anexo B ao “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### Consolidação do Termo de Securitização

---

#### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 441ª E 442ª SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

- I. na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM na categoria “B” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, bairro Jardim Europa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento; e

- II. na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Agente Fiduciário”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento;

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

## CLÁUSULA PRIMEIRA DAS DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES

### 1.1. Definições

1.1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, os termos aqui iniciados em letra maiúscula (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado que lhes é atribuído abaixo, sem prejuízo das definições que forem estabelecidas ao longo deste instrumento:

“ <u>Afilia</u> das”	Todas as sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum à respectiva parte.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	A <b>FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”	A alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora, a ser constituída pelos Fiadores PF, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ <u>Alienação Fiduciária do Hospital</u> ”	A alienação fiduciária sobre o Hospital em garantia das Obrigações Garantidas, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Hospital.
“ <u>Alienação Fiduciária dos Imóveis Âncora</u> ”	A alienação fiduciária sobre os Imóveis Âncora em garantia das Obrigações Garantidas, a ser constituída pela Fiadora PJ, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Âncora.
“ <u>Alienações Fiduciárias</u> ”	A Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária do Hospital e/ou Alienação Fiduciária dos Imóveis Âncora, quando referidas em conjunto e/ou indistintamente.
“ <u>Amortização Extraordinária</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.3.1 deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”

A amortização extraordinária das Notas Comerciais realizada pela Emissora nos termos da cláusula 6.3.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

“Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais”

A amortização extraordinária das Notas Comerciais realizada pela Emissora nos termos da cláusula 6.4.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

“Amortização Programada”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3.1 deste Termo de Securitização.

“Amortização Programada dos CRI da 441ª Série”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3.1 deste Termo de Securitização.

“Amortização Programada dos CRI da 442ª Série”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3.1 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Aporte Complementar do Fundo de Liquidez”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.2.2 deste Termo de Securitização.

“Assembleia Geral de Titulares dos CRI” ou “Assembleia Geral”

A assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada por série ou em conjunto, conforme aplicável, em conformidade com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização.

“Atualização Monetária”

A Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série e a Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série, quando referidas em conjunto e/ou indistintamente.

“Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.1, alínea (i) deste Termo de Securitização.

“Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.2, alínea (i) deste Termo de Securitização.

“Banco Liquidante”

O **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

60.701.190/0001-04, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“B3”

A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil.

“Cartórios de RTD”

Os cartórios de registro de títulos e documentos do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, e do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, que sejam competentes para o registro da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.

“CCI”

A CCI Série 1 e a CCI Série 2, quando referidas em conjunto e/ou indistintamente.

“CCI Série 1”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“CCI Série 2”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Cessão Fiduciária”

A Cessão Fiduciária Devedora e a Cessão Fiduciária Fiadora PJ, quando referidas em conjunto e/ou indistintamente.

“Cessão Fiduciária Devedora”

A cessão fiduciária sobre: (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes do Contrato de BTS; (ii) a totalidade dos recebíveis decorrentes do seguro de término das obras do Empreendimento Hospitalar; e (iii) os direitos de titularidade da conta vinculada na qual tais recebíveis serão creditados, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

“Cessão Fiduciária Fiadora PJ”

A cessão fiduciária sobre: (i) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e

futuros, de titularidade da Fiadora PJ, decorrentes da venda de unidades no Loteamento Comercial; e (ii) os direitos de titularidade da conta vinculada na qual tais recebíveis serão creditados, a ser constituída pela Fiadora PJ, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

“CETIP21”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.1, alínea (p) deste Termo de Securitização.

“CNPJ/ME”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil.

“Código Civil”

A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código civil brasileiro.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código de processo civil brasileiro.

“COFINS”

O tributo denominado “*Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social*”, nos termos da legislação aplicável.

“Condição Precedente Contrato de BTS”

Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (n) da cláusula 5.1.1 desta Escritura de Emissão.

“Construtora Baggio”

A **J.A. Baggio Construções Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede no Município de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Carlos Essenfelder, nº 761, bairro Boqueirão, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 80.265.135/0001-18, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Conta Centralizadora”

A conta corrente nº 15069-7, mantida na agência nº 0910 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”

Conforme eventualmente alterado de tempos em tempos, o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de

fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Alienação Fiduciária de Quotas.

“Contrato de Alienação Fiduciária do Hospital”

Conforme eventualmente alterado de tempos em tempos, o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Alienação Fiduciária do Imóvel Hospital.

“Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Âncora”

Conforme eventualmente alterado de tempos em tempos, o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Fiadora PJ, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Alienação Fiduciária dos Imóveis Âncora.

“Contrato de BTS”

O *“Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial na Modalidade Built to Suit”* celebrado em 9 de agosto de 2021 entre a Devedora, na qualidade de locadora, e a Locatária, na qualidade de locatária, com interveniência anuência da J.A. Baggio Construções Ltda., para formalização da locação a longo prazo do Empreendimento Hospitalar.

“Contrato de Cessão Fiduciária”

Conforme eventualmente alterado de tempos em tempos, o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Devedora e a Fiadora PJ, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora, na qualidade de devedora das Notas Comerciais, para formalização da Cessão Fiduciária em garantia das Obrigações da Operação.

“Contrato de Construção”

Conforme eventualmente alterado de tempos em tempos, o *“Contrato N° PR - 1 - 1240 - PDT0”*, celebrado em 24 de agosto de 2021 entre a Devedora, a Construtora Baggio e com a interveniência da dos Fiadores.

“ <u>Contratos de Alienação Fiduciária</u> ”	Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, o Contrato de Alienação Fiduciária do Hospital e o Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Âncora.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	A <b>Opea Securitizadora S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita dos CRI, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM 414, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Créditos Imobiliários Série 1</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Créditos Imobiliários Série 2</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>CRI da 441 Série</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>CRI da 442ª Série</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>CSLL</u> ”	O tributo denominado “ <i>Contribuição sobre o Lucro Líquido</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>CVM</u> ”	A <b>Comissão de Valores Mobiliários</b> , entidade autárquica vinculada ao Ministério da Economia da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.

<u>“Data de Aniversário”</u>	Todo dia 18 de cada mês.
<u>“Data de Emissão”</u>	A Data de Emissão dos CRI da 441ª Série e a Data de Emissão dos CRI da 442ª Série, quando referidas em conjunto e/ou indistintamente.
<u>“Data de Emissão dos CRI da 441ª Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.1, alínea (f) deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Emissão dos CRI da 442ª Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.2, alínea (f) deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Integralização”</u>	Qualquer data em que houver a integralização dos CRI.
<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u>	Cada data indicada no Anexo II ao presente Termo de Securitização, nas quais será realizado o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado e/ou dos Juros Remuneratórios (ou, ainda, a incorporação dos Juros Remuneratórios no saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso).
<u>“Data de Vencimento”</u>	A Data de Vencimento dos CRI da 441ª Série e a Data de Vencimento dos CRI da 442ª Série, quando referidas em conjunto e/ou indistintamente.
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 441ª Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.1, alínea (h) deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 442ª Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.2, alínea (h) deste Termo de Securitização.
<u>“Destinação dos Recursos”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Devedora”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional, ou, ainda, no caso de obrigações não pecuniárias, feriado comercial no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, ou no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

“Documentos da Operação”

Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados de tempos em tempos, quais sejam: **(a)** a Escritura de Emissão das Notas Comerciais; **(b)** os boletins de subscrição das Notas Comerciais, conforme firmados pela Emissora; **(c)** a Escritura de Emissão das CCI; **(d)** os Contratos de Alienação Fiduciária; **(e)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(f)** o presente Termo de Securitização; **(g)** os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e **(h)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.

“Documentos Comprobatórios”

Todos e quaisquer documentos que sejam necessários para a comprovação da existência dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Termo de Securitização.

“DOESP”

O Diário Oficial do Estado de São Paulo.

“Emissão das Notas Comerciais”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Emissão dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Emissora”

A **Opea Securitizadora S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“Empreendimento Hospitalar”

O empreendimento de natureza hospitalar localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, em desenvolvimento pela Devedora em terreno situado no Loteamento Comercial, em desenvolvimento para fins de locação comercial à Locatária, nos termos do Contrato de BTS.

“Encargos Moratórios”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.1, alínea (n) deste Termo de Securitização.

“Escritura de Emissão das CCI”

Conforme eventualmente alterada de tempos em tempos, a *“Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob*

a *Forma Escritural*”, celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI, 21 de janeiro de 2022.

“Escritura de Emissão das Notas Comerciais”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Escriturador”

A **Itaú Corretora de Valores S.A.**, instituição financeira, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-34, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Escriturador das Notas Comerciais”

A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, bairro Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Fiadora PJ”

A **Vita Village Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, nº 107, sala 203-B, bairro Centro, CEP 85.851-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.662.024/0001-90, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Fiança”

A garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pela Fiadora PJ e pelos Fiadores PF, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

“Fiadores PF”

Os Srs. (a) Caetano Ferreira Filho; (b) Rafael Gustavo Antônio; (c) Rodrigo Luis Giacomin; (d) William Maitto dos Santos; (e) Rodrigo Pelisson Sarabia; e (f) Adilson Benedito Antônio Junior, conforme qualificados na Escritura de Emissão das Notas Comerciais, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.

“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.3.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Liquidez</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.2.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundos de Recursos</u> ”	O Fundo de Despesas, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Reserva de Obras e o Fundo de Reserva de Parcelas, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
“ <u>Fundo de Reserva de Obras</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.4.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Reserva de Parcelas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.5.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”	As Alienações Fiduciárias, a Cessão Fiduciária, a Fiança e os Fundos de Recursos, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
“ <u>Garantias Reais</u> ”	As Alienações Fiduciárias e a Cessão Fiduciária, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
“ <u>Hospital</u> ”	O imóvel localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 403, da quadra nº 12, quadrante 10, quadrícula 2, setor 46, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 53.365 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, e compreende o terreno e suas benfeitorias, incluindo o Empreendimento Hospitalar.
“ <u>Imóveis Âncora</u> ”	O Imóvel Âncora 1, o Imóvel Âncora 2 e o Imóvel Âncora 3, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
“ <u>Imóveis Onerados</u> ”	O Hospital e os Imóveis Âncora, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
“ <u>Imóvel Âncora 1</u> ”	O terreno localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 315, da quadra nº 18, quadrante 10, quadrícula 2, setor 38, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 53.427 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná.

“Imóvel Âncora 2”

O terreno localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 403, da quadra nº 4, quadrante 10, quadrícula 2, setor 37, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 53.364 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná.

“Imóvel Âncora 3”

O terreno localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 1.372, da quadra nº 8, quadrante 10, quadrícula 2, setor 38, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 52.094 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná.

“Índice Substituto”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1.2 deste Termo de Securitização.

“Instituição Custodiante”

A instituição custodiante da Escritura de Emissão das CCI nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, a **FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, a qual é devidamente autorizada a atuar como custodiante de instrumentos financeiros, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Instrução CVM 400”

A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.

“Instrução CVM 414”

A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários.

“Instrução CVM 476”

A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a

negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.

“Instrução CVM 480”

A Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro de emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

“Instrução CVM 481”

A Instrução da CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre informações, pedidos públicos de procuração, participação e votação a distância em assembleias de acionistas.

“IPCA”

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

“ISS”

O tributo denominado “*Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza*”, nos termos da legislação aplicável.

“Investimentos Permitidos”

Os investimentos em que deverão ser mantidos aplicados os recursos correspondentes a integralização das Notas Comerciais, enquanto não verificado o cumprimento das Condições Precedentes, sendo certo que as aplicações deverão ser realizadas no **Galápagos Iguana Fundo de Investimento Renda Fixa Liquidez Top Crédito Privado**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.887.856/0001-70 ou demais fundos que possuam as mesmas características.

“JUCEPAR”

A Junta Comercial do Estado do Paraná, perante a qual serão protocolados para registro as aprovações societárias da Devedora e da Fiadora PJ no âmbito da Emissão das Notas Comerciais.

“JUICESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo perante a qual foram protocolados para registro as aprovações societárias da Emissora que aprovam a realização da Oferta Restrita dos CRI.

“Juros Remuneratórios”

Os Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série e os Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.

“Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2.1 deste Termo de Securitização.

“Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2.2 deste Termo de Securitização.

“Lei das Sociedades por Ações”

A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei nº 9.514”

A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências.

“Lei nº 10.931”

A Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e institui a letra de crédito imobiliário, a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, dentre outras providências.

“LGPD”

A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

“Locatária”

A **Unimed Foz do Iguaçu - Cooperativa de Trabalho Médico**, sociedade cooperativa em responsabilidade limitada de seus sócios simples, com sede no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 481, bairro Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 81.697.419/0001-46, ou qualquer

outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Loteamento Comercial”

O loteamento comercial localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 2.998, da quadra nº 8, quadrante 10, quadricula 2, setor 38, objeto da matrícula imobiliária nº 52.095 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, em desenvolvimento pela Fiadora PJ.

“MDA”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.1, alínea (p) deste Termo de Securitização.

“Normas Anticorrupção”

As normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: **(a)** o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme posteriormente alterado de tempos em tempos, que instituiu o código penal brasileiro; **(b)** a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, dentre outras providências; **(c)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*, conforme posteriormente alterado de tempos em tempos, norma federal dos Estados Unidos da América que dispõe sobre práticas de corrupção no exterior; e **(d)** *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, norma de abrangência em todo o Reino Unido que dispõe sobre práticas de corrupção.

“Normas Anti-Lavagem de Dinheiro”

Toda e qualquer legislação nacional e/ou estrangeira aplicável a atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, de “lavagem” ou ocultação bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo.

“Notas Comerciais”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Notas Comerciais Série 1”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Notas Comerciais Série 2”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Obrigações Garantidas”

Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.

“Oferta Restrita dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) do preâmbulo deste Termo de Securitização.

- “Ofício Circular CVM/SRE 01/2021” O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.
- “Operação de Securitização” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
- “Parte Ideal” Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.3 deste Termo de Securitização.
- “Patrimônio Separado” O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas respectivas Garantias, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514: **(a)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
- “Período de Capitalização” Para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento dos CRI, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento dos CRI subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização

sucedo o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

“PIS”

O tributo denominado “*Contribuição ao Programa de Integração Social*”, nos termos da legislação aplicável.

“Prazo de Carência de Principal dos CRI”

O prazo de 635 (seiscentos e trinta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, sendo a primeira data de pagamento da Amortização Programada em 18 de outubro de 2023, conforme cronograma constante do **Anexo I** a este Termo de Securitização.

“Prazo de Carência dos Juros Remuneratórios”

O Prazo de Carência dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441<sup>a</sup> Série e o Prazo de Carência dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442<sup>a</sup> Série, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.

“Prazo de Carência dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441<sup>a</sup> Série”

O prazo de 209 (duzentos e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da 441<sup>a</sup> Série, sendo a primeira data de pagamentos dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441<sup>a</sup> Série em 18 de agosto de 2022, conforme cronograma constante do **Anexo I** a este Termo de Securitização.

“Prazo de Carência dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442<sup>a</sup> Série”

O prazo de 635 (seiscentos e trinta e cinco) contados da Data de Emissão dos CRI da 442<sup>a</sup> Série, sendo a primeira data de pagamentos dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442<sup>a</sup> Série em 18 de outubro de 2023, conforme cronograma constante do **Anexo I** a este Termo de Securitização.

“Prêmio de Antecipação”

O prêmio a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI em decorrência da liquidação antecipada dos CRI em razão do Resgate Antecipado Total das Notas Comerciais ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, calculado nos termos da cláusula 8.4.2 deste Termo de Securitização.

“Recomposição do Fundo de Despesas”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.3.2 deste Termo de Securitização.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários Série 1 e dos Créditos Imobiliários Série 2,

representados, respectivamente, pela CCI Série 1 e pela CCI Série 2, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e os Fundos de Recursos, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514.

“Registrador”

A **FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Resgate Antecipado”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1.1 deste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais”

A amortização extraordinária das Notas Comerciais realizada pela Emissora nos termos da cláusula 6.4.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

“Resgate Antecipado Total das Notas Comerciais”

O resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais realizado pela Emissora nos termos da cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.

“RGI Competente”

O 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, ou outro ofício que seja competente para registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Hospital e do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Âncora.

“RS da Devedora”

A ata de reunião de sócios da Devedora realizada em 21 de janeiro de 2022, na qual foi deliberada, dentre outras matérias, a aprovação da Emissão das Notas Comerciais pela Devedora.

“RS da Fiadora PJ”

A ata de reunião de sócios da Fiadora PJ realizada em 21 de janeiro de 2022, na qual foi deliberada, dentre outras matérias, a aprovação da Fiança pela Fiadora PJ.

<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.6.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Termo de Securitização”</u>	O presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª(Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado na presente data entre a Emissora, na qualidade de companhia securitizadora, e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI.
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
<u>“Valor da Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.4.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor do Resgate Antecipado dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Inicial do Fundo de Liquidez”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Total das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442ª Série, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.1, alínea (i) deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário Atualizado Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.2, alínea (d)(i) deste Termo de Securitização.  
dos CRI da 442ª Série”

**1.1.2.** As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Termo de Securitização, exceto se de outra forma expressamente indicado:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) os termos “inclusive” e “incluindo”, e outros termos semelhantes, serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “mas não se limitando a”;
- (iii) os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Termo de Securitização;
- (iv) os anexos são incorporados a este Termo de Securitização, e devem ser considerados como parte integrante deste Termo de Securitização, como se nele escritos. Referências como “este Termo de Securitização”, “este instrumento” e palavras como “aqui” ou “neste(a)” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Termo de Securitização, incluindo seus anexos, como um todo;
- (v) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;
- (vi) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;
- (vii) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos do presente Termo de Securitização;
- (viii) todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título;
- (ix) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

**1.1.2.1.** Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Termo de Securitização terão o significado a eles atribuído nos demais Documentos da Operação.

**1.1.2.2.** Igualmente, os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência deste Termo de Securitização, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

**1.1.2.3.** Em caso de conflito entre as definições contidas neste Termo de Securitização e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Termo de Securitização, as definições aqui estabelecidas.

**1.1.3.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 1.1.2.3 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA SEGUNDA DA AUTORIZAÇÃO DA EMISSÃO DOS CRI E DA EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS**

### **2.1. Aprovação Societária da Emissora**

**2.1.1.** A realização da Emissão dos CRI e da Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos membros do conselho de administração da Emissora, reunidos em Reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de abril de 2021, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 3 de maio de 2021, sob o nº 199.674/21-8.

### **2.2. Aprovação Societária da Devedora**

**2.2.1.** A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais seja parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Devedora, realizada em 21 de janeiro de 2022, cuja será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCEPAR.

## **CLÁUSULA TERCEIRA DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### 3.1. Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários

3.1.1. Os Créditos Imobiliários Série 1 e os Créditos Imobiliários Série 2 são decorrentes da subscrição e integralização das Notas Comerciais Série 1 e das Notas Comerciais Série 2, respectivamente, pela Emissora, por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição das Notas Comerciais, após verificação e atendimento das respectivas condições previstas na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

3.1.2. A subscrição e integralização das Notas Comerciais Série 1 e das Notas Comerciais Série 2 pela Emissora será realizada à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

3.1.3. A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI da 441ª Série e dos CRI da 442ª Série, descontados os valores que sejam suficientes para a constituição dos Fundos de Recursos, fará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais Série 1 e das Notas Comerciais Série 2, respectivamente, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

3.1.4. A (a) CCI Série 1, representativa dos Créditos Imobiliários Série 1; e (b) CCI Série 2, representativa dos Créditos Imobiliários Série 2, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão das CCI.

### 3.2. Objeto

3.2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, (a) a totalidade dos Créditos Imobiliários Série 1, representados pela CCI Série 1 aos CRI da 441ª Série; e (b) a totalidade dos Créditos Imobiliários Série 2, representados pela CCI Série 2 aos CRI da 442ª Série, conforme características descritas, respectivamente, nas cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 abaixo deste Termo de Securitização.

### 3.3. Lastro dos CRI

3.3.1. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 36.789.000,00 (trinta e seis milhões, setecentos e oitenta e nove mil reais), na Data de Emissão, sendo (a) R\$ 16.789.000,00 (dezesesseis milhões, setecentos e oitenta e nove mil reais) referentes aos Créditos Imobiliários Série 1; e (b) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) referentes aos Créditos Imobiliários Série 2.

3.3.1.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, por meio da declaração contida no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

### **3.4. Características dos Créditos Imobiliários**

**3.4.1.** As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

### **3.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI**

**3.5.1.** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, assim como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, 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. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em qualquer hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão dos CRI e do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

### **3.6. Administração dos Créditos Imobiliários**

**3.6.1.** A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM 17, na hipótese de qualquer inadimplemento em relação aos pagamentos referentes aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar toda e qualquer medida necessária prevista em lei e/ou neste Termo de Securitização para resguardar os direitos e os interesses dos Titulares dos CRI.

### **3.7. Custódia**

**3.7.1.** A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda física dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

**3.7.2.** Os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositário com as funções de: **(a)** receber os Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; **(b)** fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(c)** diligenciar para que sejam mantidos, atualizados e em perfeita ordem, às expensas da Devedora, os Documentos Comprobatórios.

**3.7.2.1.** O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, por meio da declaração contida no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

**3.7.2.2.** A Escritura de Emissão das CCI se encontra devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931.

### **3.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento**

**3.8.1.** O pagamento dos Créditos Imobiliários Série 1 e dos Créditos Imobiliários Série 2, conforme o caso, deverá ocorrer nas respectivas Datas de Pagamento das Notas Comerciais previstas na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

**3.8.2.** Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

**3.8.3.** Quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários em decorrência do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão das Notas Comerciais deverão ser depositados, pela Emissora, no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora.

**3.8.3.1.** Na hipótese da Emissora não recepcionar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora na respectiva Data de Apuração das Notas Comerciais, nos termos previstos na Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do

descumprimento de obrigações pecuniárias referentes aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a ela imputadas, resultantes do inadimplemento da Devedora mencionado acima, de modo que a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

**3.8.3.2.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.8.3.1 acima, fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que os encargos moratórios das Notas Comerciais, devidos à Emissora, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, serão repassados, em sua totalidade, aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

**3.8.4.** As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Geral. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

### **3.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado**

**3.9.1.** Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

## **CLÁUSULA QUARTA DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

### **4.1. Identificação dos CRI**

**4.1.1. Identificação dos CRI da 441ª Série:** Os CRI da 441ª Série objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários Série 1, representados pela CCI Série 1, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** Os CRI da 441ª Série fazem integram a 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
- (b) **Série:** 441ª série de certificados de recebíveis imobiliários emitidos no âmbito da 1ª (primeira) emissão da Emissora;

- (c) Quantidade de CRI da 441ª Série: A quantidade de CRI da 441ª Série emitidos é de 16.789 (dezesesseis mil, setecentos e oitenta e nove) CRI da 441ª Série, observada a possibilidade de colocação parcial prevista na cláusula 4.2.5 abaixo;
- (d) Valor Nominal Unitário dos CRI da 441ª Série: Os CRI da 441ª Série terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva data de emissão;
- (e) Valor Total dos CRI da 441ª Série: O valor da totalidade dos CRI da 441ª Série emitidos no âmbito da Oferta Restrita, corresponde a R\$ 16.789.000,00 (dezesesseis milhões, setecentos e oitenta e nove mil reais), , observada a possibilidade de colocação parcial prevista na cláusula 4.2.5 abaixo ;
- (f) Data de Emissão dos CRI da 441ª Série: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI da 441ª Série é o dia 21 de janeiro de 2022 (“Data de Emissão dos CRI da 441ª Série”);
- (g) Prazo de Vencimento dos CRI da 441ª Série: 4.196 (quatro mil, cento e noventa e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da 441ª Série, vencendo-se, portanto, em 18 de julho de 2033, ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI da 441ª Série em razão do Resgate Antecipado ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (h) Data de Vencimento dos CRI da 441ª Série: Os CRI da 441ª Série terão vencimento em 18 de julho de 2033 (“Data de Vencimento dos CRI da 441ª Série”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI da 441ª Série em razão do Resgate Antecipado dos CRI da 441ª Série ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da 441ª Série, nos termos deste Termo de Securitização;
- (i) Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação anual positiva do IPCA, de forma exponencial e *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 441ª Série (ou da Data de Aniversário dos CRI da 441ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último), inclusive, até a próxima Data de Aniversário do respectivo mês de cálculo, exclusive (“Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série”, sendo o Valor Nominal Unitário dos CRI da 441ª Série, acrescido da Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série, “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série”), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da 441ª Série (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série, conforme o caso) em cada Data de Atualização Monetária dos CRI da 441ª Série, conforme fórmula prevista na cláusula 7.1.1 abaixo;

- (j) Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias decorridos, a cada Período de Capitalização, correspondentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento), desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 441ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, conforme fórmula prevista na cláusula 7.2 abaixo 7.2.1 abaixo;
- (k) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI da 441ª Série: Ressalvada as possibilidades de amortização extraordinária dos CRI da 441ª Série e de liquidação antecipada dos CRI da 441ª Série em razão do Resgate Antecipado dos CRI da 441ª Série ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da 441ª Série, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série será amortizado em cada uma das Datas de Pagamento dos CRI da 441ª Série, conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (l) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da 441ª Série: Ressalvada as possibilidades de amortização extraordinária dos CRI da 441ª Série e de liquidação antecipada dos CRI da 441ª Série em razão do Resgate Antecipado dos CRI da 441ª Série ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da 441ª Série, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da 441ª Série deverá ser paga em cada uma das Datas de Pagamento dos CRI da 441ª Série, conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (m) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI da 441ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI da 441ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI da 441ª Série extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI da 441ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (n) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI da 441ª Série devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários Série 1 pela Devedora, conforme aplicável, serão devidos os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão das Notas Comerciais, correspondentes a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“Encargos

- Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI da 441ª Série, conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI da 441ª Série por motivo não imputável à Devedora, conforme aplicável, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora;
- (o) Regime Fiduciário: Conforme previsto na cláusula 12.1 abaixo, será instituído o regime fiduciário em relação aos CRI da 441ª Série, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514;
  - (p) Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI da 441ª Série serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI da 441ª Série realizada por meio da B3;
  - (q) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
  - (r) Garantias dos Créditos Imobiliários Série 1: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI da 441ª Série, de modo que os Créditos Imobiliários Série 1 contarão apenas com as Garantias, a serem constituídas nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais;
  - (s) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
  - (t) Subordinação: Não há;
  - (u) Coobrigação da Emissora: Não há;
  - (v) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
  - (w) Local de Pagamento: Os pagamentos relativos aos CRI da 441ª Série serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI da 441ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI da 441ª Série na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI da 441ª Série;

- (x) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI da 441ª Série para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente; e
- (y) Classificação de Risco: Os CRI da 441ª Série não serão objeto de análise de classificação de risco.

4.1.2. Identificação dos CRI da 442ª Série: Os CRI da 442ª Série objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários Série 2, representados pela CCI Série 2, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão: Os CRI da 442ª Série fazem integram a 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
- (b) Série: 442ª série de certificados de recebíveis imobiliários emitidos no âmbito da 1ª (primeira) emissão da Emissora;
- (c) Quantidade de CR da 442ª Série: A quantidade de CRI da 442ª Série emitidos é de 20.000 (vinte mil) CRI da 442ª Série, observada a possibilidade de colocação parcial prevista na cláusula 4.2.5 abaixo;
- (d) Valor Nominal Unitário dos CRI da 442ª Série: Os CRI da 442ª Série terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva data de emissão;
- (e) Valor Total dos CRI da 442ª Série: A totalidade dos CRI da 442ª Série emitidos no âmbito da Oferta Restrita, corresponde a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial prevista na cláusula 4.2.5 abaixo;
- (f) Data de Emissão dos CRI da 442ª Série: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI da 442ª Série é o dia 21 de janeiro de 2022 (“Data de Emissão dos CRI da 442ª Série”);
- (g) Prazo de Vencimento dos CRI da 442ª Série: 4.196 (quatro mil, cento e noventa e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da 442ª Série, vencendo-se, portanto, em 18 de julho de 2033, ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI da 442ª Série em razão do Resgate Antecipado ou liquidação do Patrimônio Separado;

- (h) Data de Vencimento dos CRI da 442ª Série: Os CRI da 442ª Série terão vencimento em 18 de julho de 2033 (“Data de Vencimento dos CRI da 442ª Série”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI da 442ª Série em razão do Resgate Antecipado dos CRI da 442ª Série ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da 442ª Série, nos termos deste Termo de Securitização;
- (i) Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação anual positiva do IPCA, de forma exponencial e *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 442ª Série (ou da Data de Aniversário dos CRI da 442ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último), inclusive, até a Data de Aniversário do respectivo mês de cálculo, exclusive (“Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série”, sendo o Valor Nominal Unitário dos CRI da 442ª Série, acrescido da Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série, “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442ª Série”), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da 442ª Série (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442ª Série, conforme o caso) em cada Data de Atualização Monetária dos CRI da 442ª Série, conforme fórmula prevista na cláusula 7.1.1 abaixo;
- (j) Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442ª Série incidirá juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias decorridos, a cada Período de Capitalização, correspondentes a 6,04% (seis inteiros e quatro centésimos por cento), desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 442ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, conforme fórmula prevista na cláusula 7.2.2 abaixo;
- (k) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI da 442ª Série: Ressalvada as possibilidades de amortização extraordinária dos CRI da 442ª Série e de liquidação antecipada dos CRI da 442ª Série em razão do Resgate Antecipado dos CRI da 442ª Série ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da 442ª Série, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442ª Série será amortizado em cada uma das Datas de Pagamento dos CRI da 442ª Série, conforme cronograma previsto no **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (l) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da 442ª Série: Ressalvada as possibilidades de amortização extraordinária dos CRI da 442ª Série e de liquidação

antecipada dos CRI da 442ª Série em razão do Resgate Antecipado dos CRI da 442ª Série ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da 442ª Série, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da 442ª Série deverá ser paga em cada uma das Datas de Pagamento dos CRI da 442ª Série, conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização;

- (m) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI da 442ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI da 442ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI da 442ª Série extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI da 442ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (n) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI da 442ª Série devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários Série 2 pela Devedora, conforme aplicável, serão devidos os Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI da 442ª Série, conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI da 442ª Série por motivo não imputável à Devedora, conforme aplicável, os encargos moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora;
- (o) Regime Fiduciário: Conforme previsto na cláusula 12.1 abaixo, será instituído o regime fiduciário em relação aos CRI da 442ª Série, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514;
- (p) Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI da 442ª Série serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI da 442ª Série realizada por meio da B3;
- (q) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (r) Garantias dos Créditos Imobiliários Série 2: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI da 442ª Série, de modo que os Créditos Imobiliários Série 2 contarão apenas com as Garantias a serem constituídas nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais;
- (s) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

- (t) Subordinação: Não há;
- (u) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (v) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
- (w) Local de Pagamento: Os pagamentos relativos aos CRI da 442ª Série serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI da 442ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI da 442ª Série na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI da 442ª Série;
- (x) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI da 442ª Série para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente; e
- (y) Classificação de Risco: Os CRI da 442ª Série não serão objeto de análise de classificação de risco.

#### 4.2. Forma de Distribuição dos CRI

4.2.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais.

4.2.2. A Oferta Restrita será intermediada exclusivamente pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, bem como estará automaticamente dispensada de registro de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

4.2.2.1. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informação para o banco de dados da ANBIMA.

**4.2.3.** Em adição ao disposto nas cláusulas 4.2.1 e 4.2.2 acima, no âmbito da Oferta Restrita dos CRI, os CRI somente poderão ser oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

**4.2.3.1.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de boletim de subscrição e, nos termos do respectivo boletim de subscrição, deverão ser integralizados à vista e em moeda corrente nacional pelos Investidores Profissionais subscritores dos CRI que deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que: **(a)** estão cientes que a Oferta Restrita dos CRI não foi e nem será registrada perante a CVM; **(b)** os CRI ofertados no âmbito da Oferta Restrita dos CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476; e **(c)** são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

**4.2.4.** O início da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado à CVM no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, bem como o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do referido encerramento, ambos mediante envio de comunicação por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 7º-A e 8º da Instrução CVM 476, respectivamente.

**4.2.5.** Será admitida a distribuição parcial dos CRI da 441ª Série e/ou dos CRI da 442ª Série, observado que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita dos CRI serão canceladas pela Emissora, conforme disposto na cláusula 4.2.6 abaixo.

**4.2.5.1.** No momento da subscrição dos CRI, o Investidor Profissional poderá condicionar a sua adesão à subscrição dos CRI da respectiva série à colocação **(a)** da totalidade dos CRI da respectiva série que tenham sido emitidas; ou **(b)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI da respectiva série.

**4.2.5.2.** Após a definição da quantidade de Notas Comerciais a serem objeto de colocação e integralização, as Partes deverão formalizar a referida definição por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessário nova aprovação societária da Emissora e qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral.

**4.2.6.** Caso a integralidade dos CRI da 441ª Série ou dos CRI da 442ª Série, no âmbito da Oferta Restrita, não seja subscrita e integralizada até o término do Prazo de Colocação, os CRI da respectiva série serão cancelados pela Emissora, sendo que, caso qualquer Investidor Profissional já tenha efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será

devolvido, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

**4.2.7.** Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitida pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

## **CLÁUSULA QUINTA**

### **DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

#### **5.1. Condições Precedentes**

**5.1.1.** Observada a forma de subscrição e integralização dos CRI mencionadas, respectivamente, nas cláusulas 6.1.1 e 6.2.1 abaixo, a integralização dos CRI fica condicionada ao cumprimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”) que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pela Emissora:

- (a) perfeita formalização da ata de RS da Devedora e da ata de RS da Fiadora PJ, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários;
- (b) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes das respectivas partes;
- (c) comprovação, pela Devedora, da realização do protocolo para arquivamento da ata da RS da Devedora perante a JUCEPAR;
- (d) comprovação, pela Fiadora PJ, da realização do protocolo para arquivamento da ata da RS da Fiadora PJ perante a JUCEPAR;
- (e) comprovação, pela Devedora, da realização do protocolo para registro da Escritura de Emissão das Notas Comerciais perante os Cartórios de RTD;
- (f) comprovação, pela Devedora, da realização do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária perante os Cartórios de RTD;
- (g) perfeita formalização da alteração do contrato social da Devedora averbando a Alienação Fiduciária de Quotas, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas

respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes das respectivas partes;

- (h) comprovação, pela Devedora, da realização do protocolo para arquivamento da alteração do contrato social da Devedora averbando a Alienação Fiduciária de Quotas perante a JUCEPAR;
- (i) comprovação, pela Devedora e/ou pela Fiadora PJ, da prenotação das Alienações Fiduciárias de Imóveis com relação aos Imóveis Onerados nos RGI Competente, nos termos Contrato de Alienação Fiduciária do Hospital e do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Âncora;
- (j) conclusão, de forma satisfatória à Emissora, da auditoria legal com relação à Devedora e aos Fiadores, bem como aos Imóveis e às Garantias, no âmbito da Operação de Securitização;
- (k) recebimento, pela Emissora, de parecer jurídico (*legal opinion*) do assessor legal da Operação de Securitização confirmando a validade e exequibilidade da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (l) recebimento, pela Emissora e pela Instituição Custodiante, de 1 (um) arquivo eletrônico (.pdf) de todos os Documentos da Operação, devidamente assinados pelos respectivos signatários;
- (m) recebimento, pela Emissora, de 1 (um) arquivo eletrônico (.pdf) do aditamento ao Contrato de Construção, que formalize a exclusão da obrigação de constituição de garantia, assumida pela Devedora e pela Fiadora PJ, nos termos do Contrato de Construção, sobre os bens e ativos da Devedora e da Fiadora PJ que sejam objeto das Garantias Reais, devidamente assinado pelos respectivos signatários;
- (n) recebimento, pela Emissora, de declaração devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora que ateste que todas as aprovações necessárias para início da construção do Empreendimento Hospitalar junto à Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná e demais órgãos públicos competentes foram obtidas, de modo que a condição precedente constante da cláusula 1.2 do Contrato de BTS (“Condição Precedente Contrato de BTS”) foi atendida;
- (o) comprovação, pela Devedora, do envio da notificação à Locatária com a informação que a Condição Precedente Contrato de BTS foi atendida;
- (p) depósito da CCI, pela Instituição Custodiante, em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo BACEN;
- (q) registro do presente Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI;

- (r) não ocorrência de qualquer fato que caracterize um Efeito Adverso Relevante;
- (s) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;
- (t) não ocorrência, até a Data de Integralização dos CRI, de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração abrupta de ordem política e/ou reputacional da Emissora e/ou dos Fiadores, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização; e
- (u) (não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previsto na Escritura de Emissão das Notas Comerciais e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA SEXTA**

### **DA SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI**

#### **6.1. Subscrição dos CRI**

**6.1.1.** Os CRI serão subscritos, pelos Investidores Profissionais, por meio da assinatura de boletim de subscrição que, nos termos do respectivo boletim de subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que: **(a)** estão cientes que a Oferta Restrita não foi e nem será registrada perante a CVM; **(b)** os CRI ofertados no âmbito da Oferta Restrita somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476; e **(c)** são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

#### **6.2. Integralização dos CRI**

**6.2.1.** Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em uma ou mais datas, conforme estabelecido no boletim de subscrição, dentro do Prazo de Colocação, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, na respectiva Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios da respectiva série, conforme aplicável, calculados *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI da respectiva série, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição, desde que o referido ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária entre os Titulares dos CRI da mesma série.

**6.2.2.** A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

### **6.3. Destinação dos Recursos**

**6.3.1.** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização **(a)** dos CRI da 441ª Série serão utilizados, pela Emissora, exclusivamente, para a integralização das Notas Comerciais Série 1, emitidas pela Devedora; e **(b)** dos CRI da 442ª Série serão utilizados, pela Emissora, exclusivamente, para a integralização das Notas Comerciais Série 2, emitidas pela Devedora.

**6.3.2.** Os recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para pagamento dos gastos, custos e despesas com as obras civis do Empreendimento Hospitalar, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão das Notas Comerciais e com a proporção de utilização dos recursos e o cronograma indicativo indicados no Anexo III da Escritura de Emissão das Notas Comerciais e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

**6.3.3.** Observado o disposto na cláusula 6.3.2 acima, os recursos destinados ao pagamento dos gastos, custos e despesas futuros com obras civis do Empreendimento Hospitalar serão utilizados pela Devedora, conforme o cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo III da Escritura de Emissão das Notas Comerciais e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

**6.3.4.** O cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo III da Escritura de Emissão das Notas Comerciais e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão das Notas Comerciais, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação e não restará configurado qualquer evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

**6.3.5.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos os documentos comprobatórios da destinação dos recursos mencionados nas cláusulas 6.3.2 e seguintes acima, bem como quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais, devendo apresentá-los à Emissora e ao Agente Fiduciário, caso seja solicitada nesse sentido ou em decorrência de eventual fiscalização que venha a ocorrer por órgãos reguladores e atividades governamentais, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação ou, em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma legal ou regulamentar.

**6.3.6.** A Emissora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na cláusula 6.3.2 acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário, conforme decisão transitada em julgado e observado o disposto na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

**6.3.7.** A Devedora declara e garante, ainda, para os devidos fins, que não participou e não tem conhecimento de qualquer outra operação envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em dívidas da Devedora e/ou de quaisquer sociedades controladoras, controladas e/ou coligadas à Devedora, tendo por objeto o financiamento de gastos custos ou despesas futuros e/ou o reembolso de gastos, custos e/ou despesas relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Hospitalar.

**6.3.8.** A Emissora e o Agente Fiduciário não terão a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos documentos comprobatórios encaminhados pela Devedora para a comprovação da Destinação dos Recursos, devendo a Devedora atestar a veracidade dos referidos documentos comprobatórios e que estes não foram objeto de fraude e/ou adulteração.

**6.3.9.** A data limite para utilização dos recursos líquidos captados por meio da Escritura de Emissão das Notas Comerciais é a data de vencimento das Notas Comerciais, sendo certo que, ainda que se verifique liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora e Agente Fiduciário de que trata esta cláusula 6.3 permanecerão vigentes até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos pela Emissão.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA**

#### **DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI**

## 7.1. Atualização Monetária dos CRI

7.1.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso) será atualizado monetária e anualmente em cada Data de Aniversário, pela variação anual positiva do IPCA, de forma exponencial e *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série (ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último), inclusive, até a Data de Aniversário do respectivo mês de cálculo, exclusive (“Atualização Monetária dos CRI”, sendo o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária dos CRI, “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso) em cada Data de Atualização Monetária, conforme fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

- VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- VNe** = Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- C** = Fator acumulado das variações anuais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

- N** = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “n” um número inteiro;
- NI<sub>k</sub>** = Valor do número-índice do IPCA referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. Exemplificadamente, para a primeira Data de Aniversário que será no dia 18 de fevereiro de 2022, deverá ser utilizado o número índice de dezembro de 2021, divulgado em janeiro de 2022;

- $NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA do referente ao décimo segundo mês anterior ao mês “k”; Exclusivamente para a primeira Data de aniversário no dia 18 de fevereiro de 2022, deverá ser utilizado como  $NI_{k-1}$  o número índice referente ao mês de novembro de 2021, divulgado em dezembro de 2021. Para as demais Datas de aniversário, sempre será utilizado como  $NI_{k-1}$  o número índice referente ao mês janeiro do ano imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário, divulgado em fevereiro do ano imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário;
- $dcp$  = número de dias corridos contidos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “ $dcp$ ” um número inteiro; e
- $dct$  = número de dias corridos contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “ $dct$ ” um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário que será no dia 18 de fevereiro de 2022, “ $dct$ ” será igual a 31 (trinta e um) dias corridos.

Sendo que:

- (a) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (b) a aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto (conforme definido abaixo) incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (c) considera-se como “data de aniversário” dos CRI as datas previstas no tabela do **Anexo II** a este Termo de Securitização (“Data de Aniversário”);
- (d) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas;
- (e) os fatores resultantes da expressão abaixo são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$$\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

- (f) 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.

**7.1.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA:** Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, utilizar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou aquele que vier a substituí-lo..

7.1.2.1. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

## 7.2. Juros Remuneratórios dos CRI

**7.2.1. Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias decorridos, a cada Período de Capitalização, correspondentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento), desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 441ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série”), conforme fórmula abaixo:

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

onde:

J= Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série devidos, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

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

$$Fator de Juros = \left[ \left( 1 + \frac{Taxa}{100} \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

onde:

**Taxa** = 8,5000.

**dcp** = Número de dias corridos contidos entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 441ª Série ou a Data de Apuração da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data do efetivo pagamento, sendo “dcp” um número inteiro.

**dct** = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo que para a primeira Data de Aniversário, o “dct” será igual a 31 (trinta e um) dias, sendo também “dct” um número inteiro.

**7.2.2. Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias decorridos, a cada Período de Capitalização, correspondentes a 6,04% (seis inteiros e quatro centésimos por cento), desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 442ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série”), conforme fórmula abaixo:

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

onde:

**J**= Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série devidos, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNa** = Conforme definido acima;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left[ \left( 1 + \frac{\text{Taxa}}{100} \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

onde:

**Taxa** = 6,0400.

**dup** = Número de dias corridos contidos entre a primeira Data de Integralização

dos CRI da 442ª Série (ou a Data de Apuração dos CRI da 442ª Série imediatamente anterior, conforme o caso) e a data do efetivo pagamento, sendo “*dcp*” um número inteiro;

*dct* = Número de dias corridos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, sendo que para a primeira Pagamento da Remuneração, o “*dct*” será igual a 31 (trinta e um) dias, sendo também “*dct*” um número inteiro.

### 7.3. Pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI

7.3.1. Ressalvada as possibilidades de amortização extraordinária dos CRI da respectiva série e de liquidação antecipada dos CRI da respectiva série em razão do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI da respectiva série, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI de cada série será amortizado em parcelas mensais, iguais e sucessivas, a partir do término do Prazo de Carência de Principal dos CRI da respectiva série, de acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização (sendo a amortização dos CRI da 441ª Série e dos CRI da 442ª Série denominada, respectivamente, “Amortização Programada dos CRI da 441ª Série” e “Amortização Programada dos CRI da 442ª Série”, e ambas, em conjunto e indistintamente, “Amortização Programada”).

### 7.4. Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI

7.4.1. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e/ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios dos CRI serão devidos mensal e sucessivamente, a partir do término do Prazo de Carência dos Juros Remuneratórios dos CRI da respectiva série, nas Datas de Pagamento dos CRI da respectiva série, conforme listadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo que (a) observada a incorporação total dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série a ser realizada, mensal e sucessivamente, sendo a primeira data de incorporação total dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série em 18 de fevereiro de 2022 e, a última, em 18 de julho de 2022, o primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 441ª Série devido em 18 de agosto de 2022 e o último, na Data de Vencimento dos CRI; e (b) observada a incorporação total dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série a ser realizada, mensal e sucessivamente, sendo a primeira data de incorporação total dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série em 18 de fevereiro de 2022 e, a última em 18 de setembro de 2023, o primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 442ª Série devido em 18 de outubro de 2023 e o último, na Data de Vencimento dos CRI.

## 7.5. Prorrogação de Prazos

7.5.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não coincida com dia em que não seja considerado um Dia Útil.

7.5.2. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre (a) o (a.1) recebimento, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários Série 1, representados integralmente pela CCI Série 1; e (a.2) pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI da 441ª Série; e (b) o (b.1) recebimento, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários Série 2, representados integralmente pela CCI Série 2, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos; e (b.2) pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI da 442ª Série.

## CLÁUSULA OITAVA DO RESGATE ANTECIPADO E DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

### 8.1. Resgate Antecipado dos CRI

8.1.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI de determinada série ou de ambas as séries, conforme o caso (“Resgate Antecipado”) caso (i) seja declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Série 1, das Notas Comerciais Série 2 ou da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão das Notas Comerciais; ou (ii) a Devedora realize o Resgate Antecipado Total das Notas Comerciais ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais, observados os termos e condições da Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

8.1.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 30 (trinta) dias contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, em relação à ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a orientação a ser dada à Emissora em relação a eventual declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais vinculadas aos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

8.1.3. Na hipótese da realização da Assembleia Geral mencionada na cláusula 8.1.2 acima, caso os Titulares dos CRI representando, em primeira convocação, a maioria dos

Titulares dos CRI, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI deliberem pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Série 1 e/ou das Notas Comerciais Série 2, conforme o caso, os CRI da(s) respectiva(s) série(s) deverão ser objeto de Resgate Antecipado, devendo a Emissora utilizar os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Série 1 e/ou dos Créditos Imobiliários Série 2, conforme o caso, para o Resgate Antecipado dos CRI.

**8.1.4.** Caso contrário, independentemente do motivo (inclusive caso a Assembleia Geral mencionada na cláusula 8.1.2 acima: **(a)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(b)** seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais (e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI), a Emissora não deverá **(x)** declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais; e **(y)** prosseguir com o Resgate Antecipado dos CRI.

## **8.2. Valor do Resgate Antecipado dos CRI**

**8.2.1.** Na hipótese de ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI, será devido, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da(s) respectiva(s) série(s), acrescido, conforme o caso: **(a)** dos Juros Remuneratórios dos CRI da respectiva série, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(b)** exclusivamente na hipótese do subitem (ii) da cláusula 8.1.1 acima, do Prêmio de Antecipação; e **(c)** de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI da respectiva série, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor do Resgate Antecipado dos CRI”).

## **8.3. Amortização Extraordinária dos CRI**

**8.3.1.** A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI da(s) respectiva(s) série(s), caso **(i)** a Devedora realize a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, observados os termos e condições da Escritura de Emissão das Notas Comerciais; ou **(ii)** a Devedora realize a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária”).

**8.3.2.** As Partes reconhecem que a Amortização Extraordinária dos CRI da 441ª Série e/ou dos CRI da 442ª Série, conforme o caso, estará limitada, a qualquer tempo, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI da(s) respectiva(s) série(s).

## **8.4. Valor da Amortização Extraordinária dos CRI**

**8.4.1.** No âmbito da Amortização Extraordinária dos CRI, o valor aq ser pago pela Emissora, deverá considerar a amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, após realizados os pagamentos: **(a)** dos Juros Remuneratórios dos CRI da respectiva série, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(b)** exclusivamente na hipótese do subitem (i) da cláusula 8.1.1 acima, do Prêmio de Antecipação; **(c)** de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI da respectiva série, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor da Amortização Extraordinária dos CRI”).

**8.4.2.** Para os fins deste Termo de Securitização, o Prêmio de Antecipação corresponderá:

- (a)** exclusivamente em relação aos CRI da 441<sup>a</sup> Série, a **(i)** 1,27% (um inteiro e vinte e sete centésimos por cento), caso o evento de Resgate Antecipado Total das Notas Comerciais ou Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, ocorra até o 12<sup>o</sup> (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Notas Comerciais; **(ii)** 2,14% (dois inteiros e quatorze centésimos por cento), caso o evento de Resgate Antecipado Total das Notas Comerciais ou Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, ocorra a partir do 13<sup>o</sup> (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais até o 24<sup>o</sup> (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Notas Comerciais; **(iii)** 2,42% (dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), caso o evento de Resgate Antecipado Total das Notas Comerciais ou Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, ocorra a partir do 25<sup>o</sup> (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais até o 36<sup>o</sup> (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Notas Comerciais; e **(iv)** 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), caso o evento de Resgate Antecipado Total das Notas Comerciais ou Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme o caso, ocorra a partir do 37<sup>o</sup> (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais até a data de vencimento das das Notas Comerciais (exclusive), sendo que, em quaisquer dos casos dos itens (i) a (iv) acima, tais valores serão incidentes sobre a soma do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 441<sup>a</sup> Série com os Juros Remuneratórios dos CRI da 441<sup>a</sup> Série, calculados, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 441<sup>a</sup> Série ou a Data de Apuração dos CRI da 441<sup>a</sup> Série imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último (inclusive), até a respectiva data do Resgate Antecipado (exclusive) ou data da Amortização Extraordinária (exclusive), conforme o caso; e
- (b)** exclusivamente em relação aos CRI da 442<sup>a</sup> Série, a 3,00% (três inteiros por cento) incidentes sobre a soma do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 442<sup>a</sup> Série com os Juros Remuneratórios dos CRI da 442<sup>a</sup> Série, calculados, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 442<sup>a</sup> Série ou a Data de

Apuração das Notas Comerciais dos CRI da 442ª Série imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último (inclusive), até a respectiva data do Resgate Antecipado (exclusive) ou data da Amortização Extraordinária (exclusive), conforme o caso, conforme o caso.

#### **8.5. Forma da realização do Resgate Antecipado dos CRI e da Amortização Extraordinária dos CRI**

**8.5.1.** O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI da respectiva série, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária ou do repassados aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

**8.5.2.** O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

**8.5.3.** O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicado à B3, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário, conforme o caso.

**8.5.4.** Os recursos oriundos de qualquer pagamento devido, pela Devedora, à Emissora em decorrência dos Créditos Imobiliários, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão das Notas Comerciais, serão utilizados para a pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA NONA DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

#### **9.1. Obrigações da Emissora**

**9.1.1.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

- (a)** fornecer ao Agente Fiduciário:
  - (i)** dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;

- (ii) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (iii) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
  - (iv) cópia de todas as informações, periódicas e eventuais, exigidas pelos normativos da CVM, bem como de relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser enviados à CVM, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo envio à CVM;
  - (v) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do término do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário referente à Oferta Restrita, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17 e que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;
  - (vi) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI da respectiva série e até o 15º (décimo quinto) dia após o término de cada mês, relatório mensal, nos moldes previstos no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários Série 1 aos CRI da 441ª Série e dos Créditos Imobiliários Série 2 aos CRI da 442ª Série; e
  - (vii) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (b) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
  - (c) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;

- (d) informar todos os fatos relevantes acerca da Oferta Restrita e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido fato relevante, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (e) informar, o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (f) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da cláusula 6.3.6 deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoável e comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (g) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (h) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta Restrita;
- (i) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (iii) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (j) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (k) informar, o Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 1 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;

- (l) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (m) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (n) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (o) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamento de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (p) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (q) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por (i) descumprimento de disposição legal ou regulamentar; (ii) negligência ou administração temerária; e/ou (iii) desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado;
- (r) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora; e
- (s) informar, ao Agente Fiduciário, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contados da data da sua ciência em relação à ocorrência do referido evento.

**9.1.2.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, a Emissora se obriga a elaborar:

- (a) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

- (b) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (c) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- (d) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

**9.1.3.** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da Oferta Restrita, os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

## **9.2. Declarações da Emissora**

**9.2.1.** A Emissora declara, na presente data, que:

- (a) é uma sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários Série 1, representados pela CCI Série 1, dos Créditos Imobiliários Série 2, representados pela CCI Série 2 e da Conta Centralizadora;

- (e) os Créditos Imobiliários Série 1 e os Créditos Imobiliários Série 2, representados, respectivamente, pela CCI Série 1 e pela CCI Série 2, 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 o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, movidos em face da Emissora perante qualquer autoridade administrativa ou tribunal, judicial ou arbitral, que afete ou possa vir a afetar (i) a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte; (ii) os Créditos Imobiliários Série 1, representados pela CCI Série 1; (iii) os Créditos Imobiliários Série 2, representados pela CCI Série 2; (iv) a Conta Centralizadora; e/ou (v) ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte;
- (g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (h) o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (i) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (j) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, cumpram as Normas Anticorrupção e Normas Anti-Lavagem de Dinheiro, na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento, pela Emissora, bem como por suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários de tais normas; (ii) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar; e (iii) abstém-se de praticar atos de

corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

- (k) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

**9.2.2.** Sem prejuízo das declarações prestadas na cláusula 9.2.1 acima, para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara ainda que:

- (a) a custódia de 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão das CCI, 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão das Notas Comerciais e seus eventuais aditamentos e 1 (uma) cópia do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (b) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e
- (c) a Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das respectivas garantias reais constituídas em garantia das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

**9.2.3.** A Emissora se compromete a informar, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Coordenador Líder (durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI), caso quaisquer das declarações prestadas nas cláusulas 9.2.1 e 9.2.2 acima, se tornar total ou parcialmente inverídica, incompleta ou incorreta, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da ciência da Emissora em relação à declaração que se tornou total ou parcialmente inverídica, incompleta ou incorreta.

## **CLÁUSULA DÉCIMA DAS GARANTIAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### **10.1. Garantias de Pagamento dos Créditos Imobiliários**

**10.1.1.** Sem prejuízo da instituição do Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, em garantia das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários Série 1 e dos Créditos Imobiliários Série 2, representados, respectivamente, pela CCI Série 1 e pela CCI Série 2 serão constituídas (a)

as Aliações Fiduciárias, nos termos dos respectivos Contratos de Aliação Fiduciária; **(b)** a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(c)** a Fiança; e **(d)** os Fundos de Recursos, conforme estabelecido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

**10.1.2.** Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que os direitos e garantias decorrentes das Garantias e das demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários Série 1 e dos Créditos Imobiliários Série 2, representados, respectivamente, pela CCI Série 1 e pela CCI Série 2, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados, pela Emissora, com os Titulares dos CRI para pagamento das obrigações decorrentes dos CRI da 441ª Série e/ou dos CRI da 442ª Série, conforme o caso.

**10.1.3.** As Partes reconhecem, ainda, que os Titulares dos CRI são credores e beneficiários, não subordinados e em igualdade de condições (*pari passu*) das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Série 1 e dos Créditos Imobiliários Série 2, na proporção do saldo devedor dos CRI da 441ª Série e/ou dos CRI da 442ª Série, conforme o caso, que cada um deles é titular (“Parte Ideal”).

## **10.2. Excussão das Garantias**

**10.2.1.** Na hipótese dos CRI serem objeto de Amortização Extraordinária (em razão da amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais) ou liquidação antecipada (em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais), os Titulares dos CRI compartilharão, de acordo com a Parte Ideal de que cada Titular de CRI seja titular, quaisquer:

- (a)** valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Titulares dos CRI, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;
- (b)** valores recebidos da Emissora, da Devedora ou de terceiros, em pagamento das obrigações assumidas pela Emissora ou pela Devedora, quando qualquer um dos demais Titulares dos CRI deixar de receber sua Parte Ideal;
- (c)** valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas para o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI; ou
- (d)** bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI da 441ª Série e/ou dos CRI da 442ª Série, conforme o caso, das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas auferidos pelos Titulares dos CRI e/ou pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.

**10.2.2.** Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, a Emissora será responsável por: (a) calcular o valor a que tem direito cada Titular de CRI, na proporção de sua Parte Ideal; (b) notificar o Agente Fiduciário a respeito do recebimento, pelos Titulares dos CRI, de tais recursos e o respectivo valor a que cada Titular de CRI tem direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item (a) acima; e (c) realizar o repasse dos valores aos Titulares dos CRI.

**10.2.3.** Todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício que a Emissora venha a receber da Devedora e/ou de terceiros, em virtude de remição, excussão ou execução das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Série 1 e dos Créditos Imobiliários Série 2, deverá ser compartilhado com os Titulares dos CRI na forma determinada na cláusula 10.1.2 e observado o disposto na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

**10.2.4.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização e na Lei nº 9.514.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

### **DOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS DOS RECURSOS DA CONTA CENTRALIZADORA E DOS FUNDOS DE RECURSOS**

#### **11.1. Investimentos Permitidos dos Recursos da Conta Centralizadora e dos Fundos de Recursos**

**11.1.1.** As Partes acordam, desde já, que os recursos mantidos na Conta Centralizadora e nos Fundos de Recursos, poderão ser investidos pela Emissora em qualquer dos Investimentos Permitidos, sendo que os rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

**11.1.2.** A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

### **12.1. Instituição do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado**

**12.1.1.** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Série 1 e dos Créditos Imobiliários Série 2, representados, respectivamente, pela CCI Série 1 e pela CCI Série 2, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, as Alienações Fiduciárias, a Cessão Fiduciária e os Fundos de Recursos, de modo que os referidos Créditos Imobiliários Série 1 e os Créditos Imobiliários Série 2 constituem lastro para os CRI da 441ª Série e para os CRI da 442ª Série, respectivamente.

### **12.2. Isenção de Ação ou Execução do Patrimônio Separado**

**12.2.1.** Nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

**12.2.2.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 12.2.1 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos 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.

**12.2.3.** A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de eventual aplicação do disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

### **12.3. Liquidação do Patrimônio Separado**

**12.3.1.** As Partes reconhecem, desde já, que o Patrimônio Separado **(a)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(b)** está isento de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(b)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**12.3.2.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para manutenção do pagamento das obrigações decorrentes dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

**12.3.3.** Ressalvadas os casos previstos na legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

#### **12.4. Responsabilidade da Emissora sobre o Patrimônio Separado**

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

#### **12.5. Administração do Patrimônio Separado**

**12.5.1.** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

#### **12.6. Taxa de Administração do Patrimônio Separado**

**12.6.1.** Em virtude da administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus ao recebimento de taxa de administração, no valor de R\$ 5.219,34 (cinco mil, duzentos e dezenove reais e trinta e quatro centavos), a ser paga mensalmente, sendo a primeira parcela devida no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI da 441ª Série, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até a integral quitação das obrigações decorrentes dos CRI (“Taxa de Administração”), sendo que o valor da Taxa de Administração já se encontra acrescida dos seguintes impostos: (a) o ISS; (b) a CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; (e) IRRF.

**12.6.2.** A Taxa de Administração será atualizada anualmente, a partir da data do pagamento da primeira parcela, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

**12.6.3.** Em adição ao mencionado nas cláusulas 12.6.1 e 12.6.2 acima, a Taxa de Administração será acrescida, ainda, de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**12.6.4.** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida de forma *pro rata* ao período de atuação da Emissora.

12.6.4.1. Caso não haja recursos no Fundo de Despesas, no Fundo de Liquidez e/ou na Conta Centralizadora e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração devida à Emissora e a Devedora não realize os pagamentos tempestivamente, os Titulares dos CRI arcarão com as referidas despesas devidas da Taxa de Administração, ressalvado o direito de regresso dos Titulares dos CRI em face da Devedora.

## **12.7. Reestruturação**

**12.7.1.** Na hipótese de ocorrer, ao longo do prazo de duração dos CRI, qualquer reestruturação da Oferta Restrita que ocorra a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, será devida, pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigidos a partir da primeira Data de Integralização dos CRI pela variação acumulada do IPCA.

12.7.1.1. O pagamento da remuneração prevista na cláusula 12.7.1 acima ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, sendo certo que a contratação de quaisquer terceiros no âmbito da referida reestruturação dependerá da prévia aprovação da Devedora.

## **12.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos**

**12.8.1.** Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários Série 1 e dos Créditos Imobiliários Série 2, representados, respectivamente, pela CCI Série 1 e pela CCI Série 2, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Liquidez e não sejam arcadas diretamente pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo seu reembolso, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;
- (b) recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Liquidez, conforme o caso;
- (c) valores devidos em razão da parcela vincenda de amortização dos CRI;

- (d) valores devidos em razão da parcela vincenda dos Juros Remuneratórios ;
- (e) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável; e
- (f) liberação dos valores remanescentes à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.

**12.8.2.** Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas na cláusula 13.5.

### **12.9. Exercício Social do Patrimônio Separado**

**12.9.1.** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 21 de janeiro de cada ano.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

### **13.1. Nomeação do Agente Fiduciário**

**13.1.1.** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

### **13.2. Obrigações do Agente Fiduciário**

**13.2.1.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(a)** a data da integral quitação das obrigações decorrentes dos CRI; ou **(b)** a sua efetiva substituição, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**13.2.2.** Sem prejuízo dos deveres relacionados à atividade de agente fiduciário, previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário, neste ato, se obriga a:

- (a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (c) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (d) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (e) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (g) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (h) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;

- (n) comparecer as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) fiscalizar o cumprimento, pela Devedora, das cláusulas constantes da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (r) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI 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 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (s) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (t) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado; e
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17.

**13.2.3.** Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício,

cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na cláusula 13.5 abaixo.

### **13.3. Declarações do Agente Fiduciário**

**13.3.1.** Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, o ato societário de aprovação da emissão das Notas Comerciais não se encontra devidamente registrados na JUCEPAR;
- (f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

- (i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no **Anexo VII** deste Termo de Securitização;
- (j) não presta serviços de agente fiduciário em qualquer outra emissão da Emissora ou do sociedade controlada, controladora, coligada ou integrante do grupo econômico da Emissora;
- (k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Anti-Lavagem de Dinheiro, 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, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

#### 13.4. Remuneração do Agente Fiduciário

13.4.1. O Agente Fiduciário receberá (a) diretamente da Emissora; ou (b) caso a Devedora não faça os pagamentos, do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga em até 10 (dez) dias contados da primeira Data de Integralização e as demais, a serem pagas nos mesmos dias dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de *abort fee*.

13.4.2. As parcelas mencionadas na cláusula 13.4.1 acima serão (a) reajustadas 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; e (b) acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**13.4.3.** A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos onde o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

**13.4.4.** Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Devedora, ou de reestruturação dos CRI, será devida, ao Agente Fiduciário, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à referido inadimplemento ou de Reestruturação dos CRI no âmbito da Emissão, incluindo, mas não se limitando, **(a)** comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(b)** execução das garantias; **(c)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares dos CRI e demais partes da Emissão, inclusive assembleias gerais; **(d)** análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e **(e)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”.

**13.4.5.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

### **13.5. Despesas do Agente Fiduciário**

**13.5.1.** A Devedora deverá ressarcir o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(a)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; **(f)** conferência, validação

ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; **(g)** hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e **(h)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021.

**13.5.2.** O ressarcimento a que se refere a cláusula 13.5.1 acima será efetuado em até 10 (dez) dias após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**13.5.3.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Devedora no pagamento das despesas mencionadas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares dos CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de seus créditos **(a)** incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e **(b)** excluem os Titulares dos CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares dos CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando, desde já, estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares dos CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares dos CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

**13.5.4.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

## **13.6. Substituição do Agente Fiduciário**

**13.6.1.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assumira suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da ocorrência de

qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**13.6.2.** A Assembleia Geral a que se refere a cláusula 13.6.1 acima13.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência do termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la.

**13.6.3.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada especialmente para este fim, nos termos deste Termo de Securitização.

**13.6.4.** Fica, desde já, estabelecido entre as Partes que **(a)** a substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização; e **(b)** o agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**13.6.5.** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou 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, conforme deliberações tomadas em Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário 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, reunidos em Assembleia Geral de 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 limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, de modo que o Agente Fiduciário se isenta, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

**13.6.6.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (*PDFs*) 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.

**13.6.7.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criem 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 deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**13.6.8.** Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura de Emissão das Notas Comerciais ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

- (a) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- (c) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

**13.6.9.** O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Geral, e esta assim o autorizar por deliberação da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação.

**13.6.10.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

### **14.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**

**14.1.1.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (a) 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;
- (b) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (c) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência da Emissora formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, pela Emissora, ou decretação de falência da Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora;
- (e) desvio de finalidade de qualquer recurso do Patrimônio Separado; e
- (f) descumprimento pela Emissora das Normas Anticorrupção e/ou das Normas Anti-Lavagem de Dinheiro.

**14.1.2.** A Emissora se obriga a, informar o Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil contado da data da ciência da Emissora em relação à ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação descritos na cláusula 14.1.1 acima.

**14.1.3.** As Partes, desde já, acordam que (a) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a cláusula 14.1.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e (b) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

## **14.2. Assembleia Geral de Titulares dos CRI acerca da Liquidação do Patrimônio Separado**

**14.2.1.** A Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação acerca da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a

presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**14.2.2.** A respectiva Assembleia Geral deverá deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

**14.2.3.** A deliberação pela **não** declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em primeira ou segunda convocação, pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. A não realização da respectiva Assembleia Geral, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

**14.2.4.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(a)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(b)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos respectivos CRI eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

**14.2.5.** Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se-ão a: **(a)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral de Titulares dos CRI; **(b)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(C)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos

à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação de qualquer do Patrimônio Separado.

**14.2.6.** Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI**

### **15.1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI**

**15.1.1.** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, nos termos desta cláusula 14.

**15.1.2.** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais 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.

### **15.2. Convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI**

**15.2.1.** A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**15.2.2.** A convocação da Assembleia Geral dar-se-á mediante publicação na forma prevista na cláusula 18, sendo que, observado o disposto na cláusula 15.2.1 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

**15.2.3.** A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*).

**15.2.4.** Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**15.2.5.** As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 15.2.6 abaixo.

**15.2.6.** A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral dos Titulares não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Patrimônio Separado.

**15.2.7.** Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 15.2, será considerada regular a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações.

### **15.3. Realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI**

**15.3.1.** A Assembleia Geral deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado na cláusula 15.2.2 acima.

**15.3.2.** Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da cláusula 15.2.6 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**15.3.3.** 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. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI e/ou à Devedora.

#### **15.4. Instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI**

**15.4.1.** Exceto pelo disposto na cláusula 15.2 acima, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**15.4.2.** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

#### **15.5. Local e Forma de Realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI**

**15.5.1.** A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede, sendo certo que quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, sendo que os Titulares dos CRI deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 481.

**15.5.2.** A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Gerais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

**15.5.3.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**15.5.4.** A presidência da Assembleia Geral caberá **(a)** ao representante da Emissora; **(b)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(c)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Geral de Titulares dos CRI; ou **(iv)** a qualquer outro terceiro que os Titulares dos CRI vierem a indicar.

#### **15.6. Deliberações da Assembleia Geral de Titulares dos CRI**

**15.6.1.** Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, na Escritura de Emissão das Notas Comerciais e/ou na legislação aplicável, quaisquer matérias deverão ser aprovadas, em primeira convocação, da maioria dos Titulares dos CRI, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI.

**15.6.2.** As deliberações tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares dos CRI ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**  
**DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, DO FUNDO DE LIQUIDEZ,**  
**DO FUNDO DE DESPESAS, DO FUNDO DE RESERVA DE OBRAS E**  
**DO FUNDO DE RESERVA DE PARCELAS**

**16.1. Das despesas do Patrimônio Separado**

**16.1.1.** As seguintes Despesas, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta 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 depositados na Conta Centralizadora, nos termos previstos na Escritura de Emissão:

- (a) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (b) remuneração devida à Emissora, incluindo para a sua atuação na qualidade de Coordenador Líder da emissão dos CRI) ,no valor de R\$ 55.340,34 (cinquenta e cinco mil, trezentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI. A referida despesa já está acrescida dos seguintes impostos: (a) o ISS; (b) a CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; (e) IRRF; e (f) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (c) remuneração da Emissora previstos neste Termo de Securitização, observados os limites e demais aqui previstos;

- (d) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais em parcelas anuais no valor de R\$ 14.228,80 (quatorze mil, duzentos e vinte e oito reais e oitenta centavos), sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização da contratação do Escriturador das Notas Comerciais e as demais a serem pagas anualmente, nos mesmos dias dos anos subsequentes, até a integral quitação das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado que o referido valor das parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes. A remuneração do Escriturador das Notas Comerciais será atualizada anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, sempre na menor periodicidade permitida em lei, a partir da data da formalização da contratação do Escriturador das Notas Comerciais;
- (e) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, que também atuará como Registrador, (i) pelo registro das CCI dos serviços descritos na Escritura de Emissão das CCI, parcela única no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga na primeira Data de Integralização dos CRI; e (b) pelo serviço de custódia das CCI, será devido o valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo que este deverá ser pago, pago em parcelas mensais proporcionais a 1/12 (um doze avos), sendo a primeira parcela paga em até 30 (trinta) dias após a abertura da conta referente as cci no sistema de negociação e as demais parcelas a cada 30 (trinta) dias, sucessivamente. As parcelas citadas neste item serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva 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. As parcelas citadas neste item, serão acrescidas dos seguintes impostos: (a) o ISS; (b) a CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; (e) IRRF; e (f) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, 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, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI;

- (f) remuneração do Agente Fiduciário prevista na cláusula 13.4 acima e seguintes deste Termo de Securitização, observados os limites e demais condições aqui previstos;
- (g) custos devidos à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (h) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos;
- (i) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;
- (j) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (k) despesas relativas aos registros dos Documentos da Operação;
- (l) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (m) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela regulamentação aplicável, no valor inicial de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada para o Patrimônio Separado. Estas despesas serão pagas, quando da realização da auditoria das demonstrações financeiras do patrimônio Separado. A remuneração do auditor independente será atualizada 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, até as datas de pagamento seguintes. As parcelas citadas neste item, serão acrescidas dos seguintes impostos: (a) o ISS; (b) a CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; (e) IRRF; e (f) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (n) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (o) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos

Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

- (p) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, exceto se tais despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

## **16.2. Fundo de Liquidez**

**16.2.1.** Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emissora reterá na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, fundo de liquidez composto por recursos imediatamente disponíveis (“Fundo de Liquidez”) em montante equivalente às parcelas estimadas de Juros Remuneratórios das Notas Comerciais Série 1 que venham a ser apurados no período equivalente a 12 (doze) meses dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais Série 1 compreendido entre o dia 13 de agosto de 2022 (inclusive) e o dia 13 de setembro de 2023 (exclusive) contados da 1ª (primeira) data de integralização das Notas Comerciais Série 1 (“Valor Inicial do Fundo de Liquidez”).

**16.2.2.** Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título do Fundo de Liquidez são insuficientes para atendimento do saldo remanescente das obrigações do Fundo de Liquidez, a mesma deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, notificar a Devedora para que esta aporte recursos próprios diretamente na Conta Centralizadora para atendimento do saldo remanescente das obrigações do Fundo de Liquidez em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação (“Aporte Complementar do Fundo de Liquidez”), mediante transferência para a conta corrente de titularidade da Devedora indicada na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

**16.2.3.** Ressalvada a hipótese de utilização para fins de pagamento dos Juros Remuneratórios Série 1, o Fundo de Liquidez não poderá ser movimentado pelas Partes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, ressalvadas as hipóteses previstas na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

## **16.3. Fundo de Despesas**

**16.3.1.** A Emissora reterá na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo IX a este Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”) em montante equivalente a:

- (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, será constituído com valor de

R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das Despesas relacionadas à Operação de Securitização e que estejam previstas para os 12 (doze) meses imediatamente subsequentes à primeira Data de Integralização dos CRI; e (ii) em cada Data de Verificação subsequente, ao valor total das despesas que estejam previstas para os 6 (seis) meses imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), estimado, inicialmente, em R\$ 52.500,00 (cinquenta e dois mil e quinhentos reais).

**16.3.2.** Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título do Fundo de Despesas são insuficientes para atendimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a mesma deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, notificar a Devedora para que esta reestabeleça o Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação (“Recomposição do Fundo de Despesas”), observado o disposto na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

**16.3.3.** Caso a Devedora não arque diretamente com os valores devidos, as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora.

**16.3.4.** Caso os recursos do Patrimônio Separado e do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas, as Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, podendo, ainda, os Titulares do CRI, reunidos em Assembleia Geral, deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

**16.3.5.** O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na cláusula 16.3.4 acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo “CRI em Circulação”, para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Gerais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na Conta Centralizadora, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

**16.3.6.** Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive mas não se limitando ao Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que serão aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão

automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

**16.3.7.** Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos documentos da operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Securitização.

**16.3.8.** Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

#### **16.4. Fundo de Reserva de Obras**

**16.4.1.** A Emissora reterá na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento dos custos, gastos e despesas com as obras do Empreendimento Hospitalar, conforme descritas no Anexo III da Escritura de Emissão das Notas Comerciais e no Anexo VIII deste Termo de Securitização (“Fundo de Reserva de Obras”), observada a possibilidade de liberação de recursos do Fundo de Reserva de Obras prevista na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

#### **16.5. Fundo de Reserva de Parcelas**

**16.5.1.** A Emissora deverá, a partir do 20º (vigésimo) mês (inclusive) contado da primeira Data de Integralização e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, reter, na Conta Centralizadora, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis equivalentes ao maior valor dentre (i) as 3 (três) parcelas vincendas de principal das Notas Comerciais Série 1, acrescido dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais Série 1; ou (ii) as 3 (três) parcelas vincendas de principal das Notas Comerciais Série 2, acrescido dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais Série 2, observados os termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais (“Fundo de Reserva de Parcelas”).

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL**

#### **17.1. Tratamento Tributário aplicável aos Titulares dos CRI**

**17.1.1.** Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos

porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

## **17.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil**

**17.2.1.** Como regra geral, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

**17.2.2.** Não obstante o disposto na cláusula 17.2.1 acima, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

**17.2.3.** O IRRF retido, na forma descrita na cláusula 17.2.1 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 restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

**17.2.4.** Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

**17.2.5.** Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de

capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

**17.2.6.** Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento). Para os bancos de qualquer espécie, a alíquota atual da CSLL é de 20% (vinte por cento), conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº. 103, de 12 de novembro de 2019, sendo majorada temporariamente para 25% durante o período de 1º de julho de 2021 e 1º de janeiro de 2022, nos termos da Medida Provisória nº. 1.034, de 1 de março de 2021, ainda em processo de aprovação e conversão em lei, o que pode resultar em alterações ao atual texto. Cooperativas de Crédito e demais entidades listadas no artigo 1º da Lei Complementar 105/01 estão atualmente sujeitas à CSLL à alíquota de 15% (quinze por cento), sendo majorada temporariamente para 20% (vinte por cento) entre 1º de julho de 2021 e 1º de janeiro de 2022, nos termos da Medida Provisória nº. 1.034, de 1 de março de 2021, ainda em processo de aprovação e conversão em lei, o que pode resultar em alterações ao atual texto.

**17.2.7.** Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão de certificados de recebíveis imobiliários.

**17.2.8.** 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. 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, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de julho de 1955.

### **17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

**17.3.1.** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em certificados de recebíveis imobiliários, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

**17.3.2.** Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em certificados de recebíveis imobiliários, no país, de acordo com as normas previstas na

Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

**17.3.3.** Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento). Em princípio as alterações decorrentes da Portaria nº 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373 (podendo haver exceções). A despeito deste conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037/10 (não atualizada após a publicação da Portaria nº 488). Com exceção dos investidores pessoas físicas residentes no exterior, os demais 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 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de até 25% (vinte por cento), a depender da jurisdição do investidor.

#### **17.4. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio**

**17.4.1.** 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 pela Resolução CMN nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, 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 até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

#### **17.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos**

**17.5.1.** As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA DOS FATORES DE RISCO**

### **18.1. Investimento nos CRI**

**18.1.1.** O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente do investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou a Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

**18.1.2.** O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou 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.

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

**18.1.4.** Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora ou sobre 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 ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

**18.1.5.** O investimento nos CRI ofertados envolve exposição a determinados riscos e os potenciais Investidores Profissionais podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora e a Devedora atualmente

acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora, pela Devedora, ou que a Emissora considere irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

## 18.2. Riscos relacionados à Emissora

18.2.1. Os 5 (cinco) principais fatores de risco relacionados à Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)):

- (a) Manutenção de registro de companhia aberta. A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários;
- (b) Crescimento da Emissora e de seu capital social. O capital social 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 fonte de financiamento externo. 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.
- (c) A importância de uma equipe qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado.
- (d) Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os

investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

- (e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

### **18.3. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI**

**18.3.1.** O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

### **18.4. Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização**

**18.4.1.** Os principais fatores de risco relacionados ao mercado e à Operação de Securitização são os seguintes:

- (a) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando

assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores;

- (b) *Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão;
- (c) *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, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos respectivos 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 das Notas Comerciais, 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 Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI;
- (d) *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.* A Emissora e o Agente

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

- (e) Risco de pagamento das despesas pela Devedora. Nos termos da Escritura de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados no Fundo de Reserva retido na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI; e
  
- (f) Risco decorrente da pandemia da COVID-19. A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia da COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia da COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Securitização. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

## 18.5. Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita

18.5.1. Os principais fatores de risco relacionados aos CRI e à Oferta Restrita são os seguintes:

- (a) Risco em função da dispensa de registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o investidor;
- (b) Riscos associados à guarda física de documentos pela Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Operação serão custodiados pela Emissora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou os processos de excussão das Garantias;
- (c) Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão;
- (d) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração transitória dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do

Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) 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 apenas quando de seu vencimento programado;

- (e) Risco do quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI. Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quóruns qualificados em relação aos CRI. Nesse sentido, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI;
- (f) Baixa liquidez no mercado secundário. O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. 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;
- (g) A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores. Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo que os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário;
- (h) Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários, depois de

decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário; e

- (i) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, 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 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, ela 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*”. Por força da norma acima citada, 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 detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

**18.6.1.** Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. Caso os Titulares dos CRI optem pelo resgate antecipado em Assembleia Geral, não há como garantir que a Devedora terá recursos suficientes para efetivar o referido resgate à época da majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

## **18.7. Riscos relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado**

**18.7.1.** 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. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

## **18.8. Inexistência de classificação de risco dos CRI**

**18.8.1.** A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos 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 condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

## **18.9. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora**

**18.9.1.** Na data de celebração deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários das demais emissões.

## **18.10. Risco Estrutural**

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

## 18.11. Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

18.11.1. A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais mediante notificação enviada à Emissora. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, independentemente da concordância dos Titulares dos CRI, o que pode reduzir o horizonte de investimento nos CRI pelos Titulares dos CRI e afetar a liquidez dos CRI. Não há garantias de que, à época do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, os Titulares dos CRI conseguirão reinvestir os recursos em ativos com taxas de retorno e riscos semelhantes aos do CRI, podendo gerar perdas financeiras aos investidores.

## 18.12. Riscos relacionados aos Créditos Imobiliários

18.12.1. Os principais fatores de risco relacionados aos Créditos Imobiliários são os seguintes:

- (a) Risco de crédito. A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares dos CRI;
- (b) Riscos Relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI;
- (c) Risco de não registro de atos societários. Os atos societários que aprovam a operação e a Escritura de Emissão das Notas Comerciais não se encontram registradas perante a junta comercial competente na data de assinatura deste Termo de Securitização. Não há como garantir que tais atos societários serão registradas perante a junta comercial, podendo o processo de registro ser afetado adversamente por inúmeros fatores, como em decorrência da burocracia e exigências da junta comercial, bem como dos impactos causados pela pandemia da COVID-19, sendo que atrasos no seu registro ou a não conclusão do processo de registro podem impactar ou impossibilitar a completa constituição dos Créditos Imobiliários;

- (d) Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta Restrita teve escopo limitado. Em razão do escopo limitado, a Emissora, os bens objeto das Garantias, a Devedora está sujeita a eventos, riscos, contingências que podem afetar adversa e significativamente suas atividades, negócios, capacidade financeira ou capacidade de cumprir com as obrigações assumidas nos Documentos da Operação, bem como comprometer os direitos sobre as Garantias e gerar impactos adversos para o investidor;
- (e) Risco de Não Constituição das Alienações Fiduciárias. As Alienações Fiduciárias não foram constituídas até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo em vista que os Contratos de Alienação Fiduciária foram registrados perante o órgão registral competente e a alteração do contrato social da Devedora com a averbação da Alienação Fiduciária de Quotas não foi registrada perante a JUCEPAR. O processo de registro dos referidos documentos pode sofrer atrasos, inclusive em decorrência de subsequentes requerimento de exigências, o que pode resultar no término do período de vigência da prenotação da Alienação Fiduciária do Hospital e da Alienação Fiduciária do Imóveis Âncora, e resultar na perda de anterioridade e na impossibilidade na completa constituição da Alienação Fiduciária do Hospital e da Alienação Fiduciária do Imóveis Âncora. Tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias;
- (f) Riscos de insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, conforme aplicável, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados adversamente;
- (g) Risco de Desapropriação dos Imóveis Onerados. Os Imóveis Onerados poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente a Alienação Fiduciária do Hospital e/ou dos Alienação Fiduciária do Imóveis Âncora, conforme o caso; e
- (h) Risco sistêmico e do setor imobiliário. O setor imobiliário e o valor dos imóveis pode ser afetado por inúmeras circunstâncias, como políticas governamentais, socioeconômicas, restrições de zoneamento, disponibilidade de mão de obra, de equipamentos e materiais de construção, greves, desemprego, redução do poder aquisitivo da população entre outras. Tais condições podem afetar sensivelmente as atividades da Devedora, inclusive a exploração dos Empreendimentos

Imobiliários, e, conseqüentemente, a capacidade da Devedora de arcar com obrigações assumidas no âmbito dos Créditos Imobiliários, o valor dos bens dados em Garantia.

### **18.13. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico**

**18.13.1.** Os principais fatores de risco relacionados ao ambiente macroeconômico são os seguintes:

- (a) Política econômica do governo federal. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI;
- (b) Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação

no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores;

- (c) Efeitos da retração no nível da atividade econômica. Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora;
- (d) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora. O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações;
- (e) Política Monetária. O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora;
- (f) Ambiente macroeconômico internacional. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção

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

#### **18.14. Demais Riscos**

**18.14.1.** Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.

### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA DA PUBLICIDADE**

#### **19.1. Forma de Publicidade**

**19.1.1.** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI serão comunicados sempre por escrito, por meio de aviso publicado, bem como as convocações para as Assembleias Gerais serão realizadas, mediante publicação **(a)** na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM nº 838, de 11 de dezembro de 2019; ou **(b)** no **(b.1)** DOESP, e **(b.2)** no jornal “Valor Econômico” ou outro jornal de grande circulação, sendo certo que a Emissora deverá comunicar aos Titulares dos CRI a alteração dos meios de publicação dos atos e decisões relativos aos CRI e, em ambos os casos, encaminhar tais publicações ao Agente Fiduciário e à B3.



**19.1.2.** A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Resolução CVM 44, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**19.1.3.** As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM cujos custos serão arcados pela Emissora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA DAS COMUNICAÇÕES**

### **20.1. Endereço de Comunicação**

**20.1.1.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(a) *se para a Emissora:*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, bairro Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palácios

E-mail: [servicing@opeacapital.com](mailto:servicing@opeacapital.com)

(b) *se para o Agente Fiduciário:*

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, bairro Vila Nova Conceição

CEP 04.543-904, São Paulo/SP

At.: Roberto Adib Jacob Junior

E-mail: [radib@framcapital.com](mailto:radib@framcapital.com) / [agentefiduciario@framcapital.com](mailto:agentefiduciario@framcapital.com)

**20.1.2.** As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

**20.1.3.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **21.1. Renúncia**

**21.1.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário 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 constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

### **21.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica**

**21.2.1.** Este Termo de Securitização e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

### **21.3. Cômputo dos Prazos**

**21.3.1.** Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Securitização, os prazos e períodos aqui estabelecidos serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluída a data do evento que causou o início do respectivo prazo ou período e incluindo-se o último dia do prazo ou período em questão.

**21.3.1.1.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

**21.3.1.2.** Todos os prazos e períodos estabelecidos neste Termo de Securitização que não se encerrarem em um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos, se for o caso.

#### **21.4. Irrevogabilidade e Sucessores**

**21.4.1.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

#### **21.5. Despesas**

**21.5.1.** A Devedora arcará com todos os custos de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como este Termo de Securitização, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora.

#### **21.6. Alterações**

**21.6.1.** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(a)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; **(b)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(c)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(d)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (b), (c) e (d) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

#### **21.7. COVID-19**

**21.7.1.** As Partes declaram e reconhecem, ainda, que **(a)** o presente Termo de Securitização está sendo celebrado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; **(b)** resolveram celebrar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou, e ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e **(c)** a declaração do item (b) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior, observado, em todo caso, que uma nova onda ou um agravamento da referida pandemia da COVID-19 que ocasione novas medidas restritivas e agravamento do isolamento social que impactem diretamente na construção civil e/ou *lockdown* poderá ser caracterizada hipótese de caso fortuito ou força maior.

## **21.8. Lei Geral de Proteção de Dados**

**21.8.1.** As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados o presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, **(a)** tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; **(b)** notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; **(c)** auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; **(d)** buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

**21.8.2.** As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

## **21.9. Assinaturas Eletrônicas**

**21.9.1.** Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Termo de Securitização, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

**21.9.2.** Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

**21.9.3.** Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.



## CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA DA LEI APLICÁVEL E DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

### 22.1. Lei Aplicável

22.1.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

### 22.2. Foro

22.2.1. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

Local e Data do Termo de Securitização Original: São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

Local e Data do Primeiro Aditamento: São Paulo, 31 de janeiro de 2022.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*



Anexo I ao “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### Características dos Créditos Imobiliários

#### CCI SÉRIE 1

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 21 de janeiro de 2022.
--------------------------	-----------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, bairro Jardim Europa					
CEP	01.455-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 13.673.855/0001-25					
ENDEREÇO: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, bairro Vila Nova Conceição					
CEP	04.543-904	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: VILLAGE PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.					
CNPJ/ME: 42.991.388/0001-80					
ENDEREÇO: Rua Belarmino de Mendonça, nº 107, sala 203-B, bairro Centro					
CEP	85.851-100	CIDADE	Foz do Iguaçu	UF	PR

<b>4. TÍTULO</b>					
As 16.789 (dezesesseis mil, setecentas e oitenta e nove) notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“ <u>Notas Comerciais Série 1</u> ”), emitidas nos termos da “ <i>Escritura Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Village Participações e Investimentos Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 21 de janeiro de 2022 (conforme posteriormente alterado de tempos em tempos, “ <u>Escritura de Emissão das Notas Comerciais</u> ”).					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 16.789.000,00 (dezesesseis milhões, setecentos e oitenta e nove mil reais).					
--	--	--	--	--	--

## 6. IMÓVEIS LASTRO

O imóvel localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 403, da quadra nº 12, quadrante 10, quadrícula 2, setor 46, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 53.365 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, e compreende o terreno e suas benfeitorias, incluindo o Empreendimento Hospitalar (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); (b) o terreno localizado no no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 315, da quadra nº 18, quadrante 10, quadrícula 2, setor 38, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 53.427 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná; (c) o terreno localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 403, da quadra nº 4, quadrante 10, quadrícula 2, setor 37, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 53.364 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná; e (d) o terreno localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 1.372, da quadra nº 8, quadrante 10, quadrícula 2, setor 38, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 52.094 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Prazo Total	4.191 (quatro mil, cento e noventa e um) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Total	R\$ 16.789.000,00 (dezesseis milhões, setecentos e oitenta e nove mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O montante será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Série 1, conforme o caso, incidirão determinados juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias decorridos, a cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais) correspondentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão das Notas Comerciais (“ <u>Juros Remuneratórios Série 1</u> ”).
Data de Vencimento Final	13 de julho de 2033.

Encargos Moratórios	(a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança.
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado	O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais) das Notas Comerciais Série 1 será amortizado em parcelas mensais, iguais e sucessivas, a partir do término do Prazo de Carência de Principal (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), de acordo com a tabela constante do Anexo II à Escritura de Emissão das CCI, (ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), Resgate Antecipado Total (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais) ou, ainda, de liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais), sendo a primeira parcela devida em 13 de outubro de 2023, e a última, na Data de Vencimento (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais).
Pagamento dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios Série 1 das Notas Comerciais Série 1 serão devidos mensal e sucessivamente, a partir do término do Prazo de Carência de Juros Remuneratórios Série 1 (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), nas Datas de Apuração das Notas Comerciais, de acordo com a tabela constante do Anexo II à Escritura de Emissão das CCI (ressalvada a possibilidade de pagamento extraordinário de Juros Remuneratórios em razão de Amortização Extraordinária, Amortização Extraordinária Obrigatória, Resgate Antecipado Total, Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme

	<p>definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais) ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais), sendo a primeira parcela devida em 13 de agosto de 2022, e a última, na Data de Vencimento (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais).</p>
Local de Pagamento	<p>Na forma descrita na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.</p>
Garantias	<p>Os Créditos Imobiliários Notas Comerciais Série 1 contarão com as seguintes garantias: <b>(a)</b> Alienações Fiduciárias (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), <b>(b)</b> Cessão Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); <b>(c)</b> Fundo de Liquidez (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); <b>(d)</b> Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); <b>(e)</b> Fundo de Reserva de Obras (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); <b>(f)</b> Fundo de Reserva de Parcelas (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); e <b>(g)</b> Fiança (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais).</p> <p>Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito da CCI Série 1 no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará a CCI Série 1 como sendo “sem garantia real”.</p>

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## CCI SÉRIE 2

<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>	São Paulo, 21 de janeiro de 2022.
---------------------------------	-----------------------------------

<b>SÉRIE</b>	2	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, bairro Jardim Europa					
CEP	01.455-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 13.673.855/0001-25					
ENDEREÇO: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, bairro Vila Nova Conceição					
CEP	04.543-904	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: VILLAGE PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.					
CNPJ/ME: 42.991.388/0001-80					
ENDEREÇO: Rua Belarmino de Mendonça, nº 107, sala 203-B, bairro Centro					
CEP	85.851-100	CIDADE	Foz do Iguaçu	UF	PR

<b>4. TÍTULO</b>					
As 20.000 (vinte mil) notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais Série 2”), emitidas nos termos da “Escritura Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Village Participações e Investimentos Ltda.”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 21 de janeiro de 2022 (conforme posteriormente alterado de tempos em tempos, “Escritura de Emissão das Notas Comerciais”).					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
--

<b>6. IMÓVEIS LASTRO</b>					
O imóvel localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 403, da quadra nº 12, quadrante 10, quadricula 2, setor 46, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 53.365 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, e compreende o terreno e suas benfeitorias, incluindo o Empreendimento Hospitalar (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); <b>(b)</b> o terreno localizado no no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná,					

no lote nº 315, da quadra nº 18, quadrante 10, quadrícula 2, setor 38, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 53.427 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná; (c) o terreno localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 403, da quadra nº 4, quadrante 10, quadrícula 2, setor 37, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 53.364 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná; e (d) o terreno localizado no Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, no lote nº 1.372, da quadra nº 8, quadrante 10, quadrícula 2, setor 38, o qual é objeto da matrícula imobiliária nº 52.094 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná.

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:</b>	
Prazo Total	4.191 (quatro mil, cento e noventa e um) dias corridos contados da Data de Emissão.
Valor Total	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O montante será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Série 2, conforme o caso, incidirão determinados juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais) correspondentes a 6,04% (seis inteiros e quatro centésimos por cento) ao ano, calculados conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão das Notas Comerciais (“ <u>Juros Remuneratórios Série 2</u> ”).
Data de Vencimento Final	13 de julho de 2033.
Encargos Moratórios	(a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança.

Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado	O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais) das Notas Comerciais Série 2 será amortizado em parcelas mensais, iguais e sucessivas, a partir do término do Prazo de Carência de Principal (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), de acordo com a tabela constante do Anexo II à Escritura de Emissão das CCI, (ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), Resgate Antecipado Total (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais) ou, ainda, de liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais), sendo a primeira parcela devida em 13 de outubro de 2023, e a última, na Data de Vencimento (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais).
Pagamento dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios Série 2 das Notas Comerciais Série 2 serão devidos mensal e sucessivamente, a partir do término do Prazo de Carência de Juros Remuneratórios Série 2 (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), nas Datas de Apuração das Notas Comerciais, de acordo com a tabela constante do Anexo II à Escritura de Emissão das CCI (ressalvada a possibilidade de pagamento extraordinário de Juros Remuneratórios razão de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória, Resgate Antecipado Total, Resgate Antecipado Obrigatório Total ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais), sendo a primeira parcela devida em 13 de outubro de 2023, e a última, na Data de Vencimento (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais).
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão das Notas Comerciais.

Garantias	<p>Os Créditos Imobiliários Notas Comerciais Série 2 contarão com as seguintes garantias: <b>(a)</b> Alienações Fiduciárias (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais), <b>(b)</b> Cessão Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); <b>(c)</b> Fundo de Liquidez (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); <b>(d)</b> Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); <b>(e)</b> Fundo de Reserva de Obras (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); <b>(f)</b> Fundo de Reserva de Parcelas (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais); e <b>(g)</b> Fiança (conforme definido na Escritura de Emissão das Notas Comerciais).</p> <p>Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito da CCI Série 2 no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará a CCI Série 2 como sendo “sem garantia real”.</p>
-----------	--

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

Anexo II ao “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI**

CRI DA 441ª SÉRIE				
Parcela:	Data de Pagamento	Taxa de Amortização em relação ao saldo do Valor do Nominal Unitário Atualizado (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização
1ª	18/02/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
2ª	18/03/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
3ª	18/04/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
4ª	18/05/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
5ª	18/06/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
6ª	18/07/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
7ª	18/08/2022	0,0000%	Sim	Não
8ª	18/09/2022	0,0000%	Sim	Não
9ª	18/10/2022	0,0000%	Sim	Não
10ª	18/11/2022	0,0000%	Sim	Não
11ª	18/12/2022	0,0000%	Sim	Não
12ª	18/01/2023	0,0000%	Sim	Não
13ª	18/02/2023	0,0000%	Sim	Não
14ª	18/03/2023	0,0000%	Sim	Não
15ª	18/04/2023	0,0000%	Sim	Não
16ª	18/05/2023	0,0000%	Sim	Não
17ª	18/06/2023	0,0000%	Sim	Não
18ª	18/07/2023	0,0000%	Sim	Não
19ª	18/08/2023	0,0000%	Sim	Não
20ª	18/09/2023	0,0000%	Sim	Não
21ª	18/10/2023	0,5544%	Sim	Sim
22ª	18/11/2023	0,5613%	Sim	Sim
23ª	18/12/2023	0,5683%	Sim	Sim
24ª	18/01/2024	0,5754%	Sim	Sim
25ª	18/02/2024	0,5827%	Sim	Sim
26ª	18/03/2024	0,5901%	Sim	Sim
27ª	18/04/2024	0,5977%	Sim	Sim
28ª	18/05/2024	0,6054%	Sim	Sim
29ª	18/06/2024	0,6132%	Sim	Sim

CRI DA 441ª SÉRIE				
Parcela:	Data de Pagamento	Taxa de Amortização em relação ao saldo do Valor do Nominal Unitário Atualizado (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização
30ª	18/07/2024	0,6212%	Sim	Sim
31ª	18/08/2024	0,6294%	Sim	Sim
32ª	18/09/2024	0,6377%	Sim	Sim
33ª	18/10/2024	0,6461%	Sim	Sim
34ª	18/11/2024	0,6548%	Sim	Sim
35ª	18/12/2024	0,6636%	Sim	Sim
36ª	18/01/2025	0,6726%	Sim	Sim
37ª	18/02/2025	0,6818%	Sim	Sim
38ª	18/03/2025	0,6911%	Sim	Sim
39ª	18/04/2025	0,7007%	Sim	Sim
40ª	18/05/2025	0,7104%	Sim	Sim
41ª	18/06/2025	0,7204%	Sim	Sim
42ª	18/07/2025	0,7306%	Sim	Sim
43ª	18/08/2025	0,7410%	Sim	Sim
44ª	18/09/2025	0,7516%	Sim	Sim
45ª	18/10/2025	0,7625%	Sim	Sim
46ª	18/11/2025	0,7736%	Sim	Sim
47ª	18/12/2025	0,7849%	Sim	Sim
48ª	18/01/2026	0,7965%	Sim	Sim
49ª	18/02/2026	0,8084%	Sim	Sim
50ª	18/03/2026	0,8205%	Sim	Sim
51ª	18/04/2026	0,8330%	Sim	Sim
52ª	18/05/2026	0,8457%	Sim	Sim
53ª	18/06/2026	0,8587%	Sim	Sim
54ª	18/07/2026	0,8721%	Sim	Sim
55ª	18/08/2026	0,8857%	Sim	Sim
56ª	18/09/2026	0,8998%	Sim	Sim
57ª	18/10/2026	0,9141%	Sim	Sim
58ª	18/11/2026	0,9288%	Sim	Sim
59ª	18/12/2026	0,9439%	Sim	Sim
60ª	18/01/2027	0,9594%	Sim	Sim
61ª	18/02/2027	0,9753%	Sim	Sim
62ª	18/03/2027	0,9917%	Sim	Sim
63ª	18/04/2027	1,0084%	Sim	Sim
64ª	18/05/2027	1,0257%	Sim	Sim
65ª	18/06/2027	1,0434%	Sim	Sim
66ª	18/07/2027	1,0616%	Sim	Sim

CRI DA 441ª SÉRIE				
Parcela:	Data de Pagamento	Taxa de Amortização em relação ao saldo do Valor do Nominal Unitário Atualizado (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização
67ª	18/08/2027	1,0803%	Sim	Sim
68ª	18/09/2027	1,0995%	Sim	Sim
69ª	18/10/2027	1,1193%	Sim	Sim
70ª	18/11/2027	1,1397%	Sim	Sim
71ª	18/12/2027	1,1607%	Sim	Sim
72ª	18/01/2028	1,1824%	Sim	Sim
73ª	18/02/2028	1,2047%	Sim	Sim
74ª	18/03/2028	1,2277%	Sim	Sim
75ª	18/04/2028	1,2514%	Sim	Sim
76ª	18/05/2028	1,2759%	Sim	Sim
77ª	18/06/2028	1,3012%	Sim	Sim
78ª	18/07/2028	1,3274%	Sim	Sim
79ª	18/08/2028	1,3544%	Sim	Sim
80ª	18/09/2028	1,3824%	Sim	Sim
81ª	18/10/2028	1,4113%	Sim	Sim
82ª	18/11/2028	1,4413%	Sim	Sim
83ª	18/12/2028	1,4723%	Sim	Sim
84ª	18/01/2029	1,5045%	Sim	Sim
85ª	18/02/2029	1,5379%	Sim	Sim
86ª	18/03/2029	1,5726%	Sim	Sim
87ª	18/04/2029	1,6086%	Sim	Sim
88ª	18/05/2029	1,6461%	Sim	Sim
89ª	18/06/2029	1,6850%	Sim	Sim
90ª	18/07/2029	1,7256%	Sim	Sim
91ª	18/08/2029	1,7679%	Sim	Sim
92ª	18/09/2029	1,8120%	Sim	Sim
93ª	18/10/2029	1,8580%	Sim	Sim
94ª	18/11/2029	1,9061%	Sim	Sim
95ª	18/12/2029	1,9564%	Sim	Sim
96ª	18/01/2030	2,0090%	Sim	Sim
97ª	18/02/2030	2,0642%	Sim	Sim
98ª	18/03/2030	2,1221%	Sim	Sim
99ª	18/04/2030	2,1829%	Sim	Sim
100ª	18/05/2030	2,2468%	Sim	Sim
101ª	18/06/2030	2,3141%	Sim	Sim
102ª	18/07/2030	2,3851%	Sim	Sim
103ª	18/08/2030	2,4601%	Sim	Sim

CRI DA 441ª SÉRIE				
Parcela:	Data de Pagamento	Taxa de Amortização em relação ao saldo do Valor do Nominal Unitário Atualizado (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização
104 <sup>a</sup>	18/09/2030	2,5393%	Sim	Sim
105 <sup>a</sup>	18/10/2030	2,6232%	Sim	Sim
106 <sup>a</sup>	18/11/2030	2,7123%	Sim	Sim
107 <sup>a</sup>	18/12/2030	2,8069%	Sim	Sim
108 <sup>a</sup>	18/01/2031	2,9077%	Sim	Sim
109 <sup>a</sup>	18/02/2031	3,0152%	Sim	Sim
110 <sup>a</sup>	18/03/2031	3,1301%	Sim	Sim
111 <sup>a</sup>	18/04/2031	3,2533%	Sim	Sim
112 <sup>a</sup>	18/05/2031	3,3857%	Sim	Sim
113 <sup>a</sup>	18/06/2031	3,5282%	Sim	Sim
114 <sup>a</sup>	18/07/2031	3,6822%	Sim	Sim
115 <sup>a</sup>	18/08/2031	3,8491%	Sim	Sim
116 <sup>a</sup>	18/09/2031	4,0304%	Sim	Sim
117 <sup>a</sup>	18/10/2031	4,2284%	Sim	Sim
118 <sup>a</sup>	18/11/2031	4,4452%	Sim	Sim
119 <sup>a</sup>	18/12/2031	4,6837%	Sim	Sim
120 <sup>a</sup>	18/01/2032	4,9474%	Sim	Sim
121 <sup>a</sup>	18/02/2032	5,2404%	Sim	Sim
122 <sup>a</sup>	18/03/2032	5,5679%	Sim	Sim
123 <sup>a</sup>	18/04/2032	5,9364%	Sim	Sim
124 <sup>a</sup>	18/05/2032	6,3541%	Sim	Sim
125 <sup>a</sup>	18/06/2032	6,8315%	Sim	Sim
126 <sup>a</sup>	18/07/2032	7,3825%	Sim	Sim
127 <sup>a</sup>	18/08/2032	8,0253%	Sim	Sim
128 <sup>a</sup>	18/09/2032	8,7851%	Sim	Sim
129 <sup>a</sup>	18/10/2032	9,6969%	Sim	Sim
130 <sup>a</sup>	18/11/2032	10,8114%	Sim	Sim
131 <sup>a</sup>	18/12/2032	12,2046%	Sim	Sim
132 <sup>a</sup>	18/01/2033	13,9960%	Sim	Sim
133 <sup>a</sup>	18/02/2033	16,3847%	Sim	Sim
134 <sup>a</sup>	18/03/2033	19,7290%	Sim	Sim
135 <sup>a</sup>	18/04/2033	24,7456%	Sim	Sim
136 <sup>a</sup>	18/05/2033	33,1070%	Sim	Sim
137 <sup>a</sup>	18/06/2033	49,8300%	Sim	Sim
138 <sup>a</sup>	18/07/2033	100,0000%	Sim	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

CRI DA 442ª SÉRIE				
Parcela:	Data de Pagamento	Taxa de Amortização em relação ao saldo do Valor do Nominal Unitário Atualizado ( $T_{ai}$ )	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização
1ª	18/02/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
2ª	18/03/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
3ª	18/04/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
4ª	18/05/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
5ª	18/06/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
6ª	18/07/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
7ª	18/08/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
8ª	18/09/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
9ª	18/10/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
10ª	18/11/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
11ª	18/12/2022	0,0000%	Incorporação total	Não
12ª	18/01/2023	0,0000%	Incorporação total	Não
13ª	18/02/2023	0,0000%	Incorporação total	Não
14ª	18/03/2023	0,0000%	Incorporação total	Não
15ª	18/04/2023	0,0000%	Incorporação total	Não
16ª	18/05/2023	0,0000%	Incorporação total	Não
17ª	18/06/2023	0,0000%	Incorporação total	Não
18ª	18/07/2023	0,0000%	Incorporação total	Não
19ª	18/08/2023	0,0000%	Incorporação total	Não
20ª	18/09/2023	0,0000%	Incorporação total	Não
21ª	18/10/2023	0,6280%	Sim	Sim
22ª	18/11/2023	0,6351%	Sim	Sim
23ª	18/12/2023	0,6422%	Sim	Sim
24ª	18/01/2024	0,6496%	Sim	Sim
25ª	18/02/2024	0,6570%	Sim	Sim
26ª	18/03/2024	0,6646%	Sim	Sim
27ª	18/04/2024	0,6723%	Sim	Sim
28ª	18/05/2024	0,6802%	Sim	Sim
29ª	18/06/2024	0,6882%	Sim	Sim
30ª	18/07/2024	0,6964%	Sim	Sim
31ª	18/08/2024	0,7047%	Sim	Sim
32ª	18/09/2024	0,7132%	Sim	Sim
33ª	18/10/2024	0,7218%	Sim	Sim
34ª	18/11/2024	0,7306%	Sim	Sim
35ª	18/12/2024	0,7396%	Sim	Sim
36ª	18/01/2025	0,7488%	Sim	Sim

<b>CRI DA 442ª SÉRIE</b>				
<b>Parcela:</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao saldo do Valor do Nominal Unitário Atualizado (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros Remuneratórios</b>	<b>Pagamento de Amortização</b>
37 <sup>a</sup>	18/02/2025	0,7581%	Sim	Sim
38 <sup>a</sup>	18/03/2025	0,7676%	Sim	Sim
39 <sup>a</sup>	18/04/2025	0,7774%	Sim	Sim
40 <sup>a</sup>	18/05/2025	0,7873%	Sim	Sim
41 <sup>a</sup>	18/06/2025	0,7974%	Sim	Sim
42 <sup>a</sup>	18/07/2025	0,8078%	Sim	Sim
43 <sup>a</sup>	18/08/2025	0,8183%	Sim	Sim
44 <sup>a</sup>	18/09/2025	0,8291%	Sim	Sim
45 <sup>a</sup>	18/10/2025	0,8402%	Sim	Sim
46 <sup>a</sup>	18/11/2025	0,8514%	Sim	Sim
47 <sup>a</sup>	18/12/2025	0,8630%	Sim	Sim
48 <sup>a</sup>	18/01/2026	0,8747%	Sim	Sim
49 <sup>a</sup>	18/02/2026	0,8868%	Sim	Sim
50 <sup>a</sup>	18/03/2026	0,8991%	Sim	Sim
51 <sup>a</sup>	18/04/2026	0,9117%	Sim	Sim
52 <sup>a</sup>	18/05/2026	0,9246%	Sim	Sim
53 <sup>a</sup>	18/06/2026	0,9378%	Sim	Sim
54 <sup>a</sup>	18/07/2026	0,9513%	Sim	Sim
55 <sup>a</sup>	18/08/2026	0,9651%	Sim	Sim
56 <sup>a</sup>	18/09/2026	0,9793%	Sim	Sim
57 <sup>a</sup>	18/10/2026	0,9939%	Sim	Sim
58 <sup>a</sup>	18/11/2026	1,0088%	Sim	Sim
59 <sup>a</sup>	18/12/2026	1,0240%	Sim	Sim
60 <sup>a</sup>	18/01/2027	1,0397%	Sim	Sim
61 <sup>a</sup>	18/02/2027	1,0558%	Sim	Sim
62 <sup>a</sup>	18/03/2027	1,0723%	Sim	Sim
63 <sup>a</sup>	18/04/2027	1,0892%	Sim	Sim
64 <sup>a</sup>	18/05/2027	1,1066%	Sim	Sim
65 <sup>a</sup>	18/06/2027	1,1244%	Sim	Sim
66 <sup>a</sup>	18/07/2027	1,1428%	Sim	Sim
67 <sup>a</sup>	18/08/2027	1,1617%	Sim	Sim
68 <sup>a</sup>	18/09/2027	1,1811%	Sim	Sim
69 <sup>a</sup>	18/10/2027	1,2011%	Sim	Sim
70 <sup>a</sup>	18/11/2027	1,2216%	Sim	Sim
71 <sup>a</sup>	18/12/2027	1,2428%	Sim	Sim
72 <sup>a</sup>	18/01/2028	1,2646%	Sim	Sim
73 <sup>a</sup>	18/02/2028	1,2870%	Sim	Sim

CRI DA 442ª SÉRIE				
Parcela:	Data de Pagamento	Taxa de Amortização em relação ao saldo do Valor do Nominal Unitário Atualizado ( <i>Tai</i> )	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização
74 <sup>a</sup>	18/03/2028	1,3102%	Sim	Sim
75 <sup>a</sup>	18/04/2028	1,3341%	Sim	Sim
76 <sup>a</sup>	18/05/2028	1,3588%	Sim	Sim
77 <sup>a</sup>	18/06/2028	1,3842%	Sim	Sim
78 <sup>a</sup>	18/07/2028	1,4106%	Sim	Sim
79 <sup>a</sup>	18/08/2028	1,4377%	Sim	Sim
80 <sup>a</sup>	18/09/2028	1,4659%	Sim	Sim
81 <sup>a</sup>	18/10/2028	1,4950%	Sim	Sim
82 <sup>a</sup>	18/11/2028	1,5251%	Sim	Sim
83 <sup>a</sup>	18/12/2028	1,5563%	Sim	Sim
84 <sup>a</sup>	18/01/2029	1,5886%	Sim	Sim
85 <sup>a</sup>	18/02/2029	1,6222%	Sim	Sim
86 <sup>a</sup>	18/03/2029	1,6570%	Sim	Sim
87 <sup>a</sup>	18/04/2029	1,6932%	Sim	Sim
88 <sup>a</sup>	18/05/2029	1,7308%	Sim	Sim
89 <sup>a</sup>	18/06/2029	1,7699%	Sim	Sim
90 <sup>a</sup>	18/07/2029	1,8106%	Sim	Sim
91 <sup>a</sup>	18/08/2029	1,8530%	Sim	Sim
92 <sup>a</sup>	18/09/2029	1,8973%	Sim	Sim
93 <sup>a</sup>	18/10/2029	1,9434%	Sim	Sim
94 <sup>a</sup>	18/11/2029	1,9917%	Sim	Sim
95 <sup>a</sup>	18/12/2029	2,0421%	Sim	Sim
96 <sup>a</sup>	18/01/2030	2,0949%	Sim	Sim
97 <sup>a</sup>	18/02/2030	2,1502%	Sim	Sim
98 <sup>a</sup>	18/03/2030	2,2082%	Sim	Sim
99 <sup>a</sup>	18/04/2030	2,2691%	Sim	Sim
100 <sup>a</sup>	18/05/2030	2,3332%	Sim	Sim
101 <sup>a</sup>	18/06/2030	2,4006%	Sim	Sim
102 <sup>a</sup>	18/07/2030	2,4717%	Sim	Sim
103 <sup>a</sup>	18/08/2030	2,5468%	Sim	Sim
104 <sup>a</sup>	18/09/2030	2,6262%	Sim	Sim
105 <sup>a</sup>	18/10/2030	2,7102%	Sim	Sim
106 <sup>a</sup>	18/11/2030	2,7993%	Sim	Sim
107 <sup>a</sup>	18/12/2030	2,8941%	Sim	Sim
108 <sup>a</sup>	18/01/2031	2,9949%	Sim	Sim
109 <sup>a</sup>	18/02/2031	3,1025%	Sim	Sim
110 <sup>a</sup>	18/03/2031	3,2175%	Sim	Sim

CRI DA 442ª SÉRIE				
Parcela:	Data de Pagamento	Taxa de Amortização em relação ao saldo do Valor do Nominal Unitário Atualizado ( <i>Tai</i> )	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização
111 <sup>a</sup>	18/04/2031	3,3408%	Sim	Sim
112 <sup>a</sup>	18/05/2031	3,4732%	Sim	Sim
113 <sup>a</sup>	18/06/2031	3,6158%	Sim	Sim
114 <sup>a</sup>	18/07/2031	3,7698%	Sim	Sim
115 <sup>a</sup>	18/08/2031	3,9367%	Sim	Sim
116 <sup>a</sup>	18/09/2031	4,1181%	Sim	Sim
117 <sup>a</sup>	18/10/2031	4,3160%	Sim	Sim
118 <sup>a</sup>	18/11/2031	4,5328%	Sim	Sim
119 <sup>a</sup>	18/12/2031	4,7713%	Sim	Sim
120 <sup>a</sup>	18/01/2032	5,0349%	Sim	Sim
121 <sup>a</sup>	18/02/2032	5,3278%	Sim	Sim
122 <sup>a</sup>	18/03/2032	5,6552%	Sim	Sim
123 <sup>a</sup>	18/04/2032	6,0235%	Sim	Sim
124 <sup>a</sup>	18/05/2032	6,4410%	Sim	Sim
125 <sup>a</sup>	18/06/2032	6,9182%	Sim	Sim
126 <sup>a</sup>	18/07/2032	7,4688%	Sim	Sim
127 <sup>a</sup>	18/08/2032	8,1112%	Sim	Sim
128 <sup>a</sup>	18/09/2032	8,8704%	Sim	Sim
129 <sup>a</sup>	18/10/2032	9,7815%	Sim	Sim
130 <sup>a</sup>	18/11/2032	10,8951%	Sim	Sim
131 <sup>a</sup>	18/12/2032	12,2872%	Sim	Sim
132 <sup>a</sup>	18/01/2033	14,0771%	Sim	Sim
133 <sup>a</sup>	18/02/2033	16,4637%	Sim	Sim
134 <sup>a</sup>	18/03/2033	19,8050%	Sim	Sim
135 <sup>a</sup>	18/04/2033	24,8170%	Sim	Sim
136 <sup>a</sup>	18/05/2033	33,1706%	Sim	Sim
137 <sup>a</sup>	18/06/2033	49,8778%	Sim	Sim
138 <sup>a</sup>	18/07/2033	100,0000%	Sim	Sim



Anexo III ao “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

#### Modelo de declaração do Coordenador Líder

---

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM na categoria “B” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, bairro Jardim Europa, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável da oferta pública de distribuição, com esforços restritos, dos certificados de recebíveis imobiliários da 441ª e 442ª séries da sua 1ª emissão (“Emissão”), em que a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Agente Fiduciário”), atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, também na qualidade de emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” referente à Emissão.

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome:  
CPF/ME:  
E-mail:

---

Nome:  
CPF/ME:  
E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



Anexo IV ao “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

#### Modelo de declaração da Emissora

---

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria “B” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, bairro Jardim Europa, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 441ª e 442ª séries da sua 1ª emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (a) verificou, também na qualidade de instituição financeira intermediária responsável, em conjunto com o Agente Fiduciário (conforme definido abaixo), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Agente Fiduciário”); e (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome:  
CPF/ME:  
E-mail:

---

Nome:  
CPF/ME:  
E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



Anexo V ao “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

#### Modelo de declaração do Agente Fiduciário

---

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 3.673.855/0001-25 (“Agente Fiduciário”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição, com esforços restritos, dos certificados de recebíveis imobiliários da 441ª e 442ª séries da 1ª emissão (“Emissão”) da OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM na categoria “B” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, bairro Jardim Europa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, que também atua na qualidade de instituição financeira intermediária responsável, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” referente à Emissão.

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

#### FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

CPF/ME:

E-mail:

Nome:

CPF/ME:

E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



Anexo VI ao “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

#### Modelo de declaração da Instituição Custodiante

---

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante das CCI (conforme definido abaixo), *DECLARA*, para os fins do art. 23, parágrafo único da Lei nº 10.931, que (a) lhe foi entregue 1 (uma) via digital (a.1) do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), por meio do qual foram emitidos os CRI da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM na categoria “B” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, bairro Jardim Europa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”); e (a.2) da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão das CCI”), por meio da qual foram emitidas as CCI representativas dos Créditos Imobiliários; (b) a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI foi realizada por meio do Termo de Securitização, no qual também foi instituído, pela Emissora, o regime fiduciário sobre as CCI e os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, assim como sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora e nos Investimentos Permitidos, e sobre as respectivas Garantias, estando tal regime fiduciário registrado na Instituição Custodiante; e (C) o Termo de Securitização e a Escritura das CCI se encontram, respectivamente, registrado e custodiada na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931. Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

---

Nome:  
CPF/ME:  
E-mail:

---

Nome:  
CPF/ME:  
E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



Anexo VII ao “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**Modelo de Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses - Agente Fiduciário**

**DECLARAÇÃO**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
Endereço: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, bairro Vila Nova Conceição  
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo  
CNPJ/ME nº: 13.673.855/0001-25  
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Roberto Adib Jacob Junior, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 325.356.898-98 e Victor Obara, inscrito no CPF/ME sob o nº 297.774.928-47.

da oferta pública com esforços restritos dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 1ª  
Número das Séries: 441ª e 442ª  
Emissora: Opea Securitizadora S.A.  
Quantidade: 16.789 (dezesesseis mil, setecentos e oitenta e nove) CRI da 441ª Série e 20.000 (vinte mil) CRI da 442ª Série.  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 10 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Agente Fiduciário

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

Anexo VIII ao “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

#### Detalhamento da Destinação de Recursos

Número	Data de Liberação (cf. cláusula 5.2.6.1 da Escritura de Emissão das Notas Comerciais)	Valor da liberação	Data de referência da medição do cronograma físico da obra	% de andamento físico da obra
1	05/03/2022	R\$ 385.909,46 + correção monetária pelo INCC-DI*	Não se aplica	Zero
2	05/04/2022	R\$ 523.318,55 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/03/2022	2,0606%
3	05/05/2022	R\$ 1.215.436,25 + correção monetária pelo INCC-DI*	30/04/2022	4,8598%
4	05/06/2022	R\$ 1.282.136,08 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/05/2022	8,1764%
5	05/07/2022	R\$ 1.282.136,08 + correção monetária pelo INCC-DI*	30/06/2022	11,6462%
6	05/08/2022	R\$ 1.486.368,99 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/07/2022	15,1161%
7	05/09/2022	R\$ 1.606.592,00 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/08/2022	18,8082%
8	05/10/2022	R\$ 2.003.160,32 + correção monetária pelo INCC-DI*	30/09/2022	22,5003%

9	05/11/2022	R\$ 2.245.399,80 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/10/2022	27,1477%
10	05/12/2022	R\$ 2.747.968,39 + correção monetária pelo INCC-DI*	30/11/2022	32,5029%
11	05/01/2023	R\$ 2.855.346,88 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/12/2022	39,1311%
12	05/02/2023	R\$ 3.043.256,41 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/01/2023	46,3989%
13	05/03/2023	R\$ 3.080.301,46 + correção monetária pelo INCC-DI*	28/02/2023	55,2106%
14	05/04/2023	R\$ 3.034.720,70 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/03/2023	63,9438%
15	05/05/2023	R\$ 2.926.643,20+ correção monetária pelo INCC-DI*	30/04/2023	72,0676%
16	05/06/2023	R\$ 2.144.286,67 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/05/2023	80,4969%
17	05/07/2023	R\$ 1.484.024,83 + correção monetária pelo INCC-DI*	30/06/2023	89,3348%
18	05/08/2023	R\$ 529.026,89 + correção monetária pelo INCC-DI*	31/07/2023	97,1972%
<i>Observação: Variação acumulada do INCC-DI desde 07/2021 (inclusive) até 2 (dois) meses antes da data do pagamento.</i>				

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Anexo IX ao “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 441ª e 442ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### Despesas da Operação de Securitização

#### 1. DESPESAS FLAT

Despesas da Emissão	Prestador de Serviço	Valor Total
Taxa de Estruturação, Emissão e Distribuição	Opea Securitização S.A. (“ <u>Opea</u> ”)	R\$ 55.340,34
Taxa de Gestão Fiduciária e Administração da Operação - 1ª Parcela	Opea	R\$ 5.219,34
Agente Fiduciário - Parcela única	FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“ <u>FRAM</u> ”)	R\$ 18.212,86
Registrador e Implementação (Custodiante)	FRAM	R\$ 3.414,91
Custodiante - 1ª parcela	FRAM	R\$ 3.414,91
Estruturação Notas Comerciais	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“ <u>OT</u> ”)	R\$ 14.228,80
Registro, Distribuição e Análise do CRI	B3	R\$ 10.665,04
Registro CRI	B3	R\$ 367,76
Liquidação Financeira	B3	R\$ 183,25
Transação	B3	R\$ 1,00
Taxa para Registro na Base de Dados de CRIs - ANBIMA	ANBIMA	R\$ 1.568,00
Taxa de Fiscalização CVM	CVM	R\$ 11.036,70
Assessor jurídico	PMK Advogados	R\$ 81.900,08

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

## 2. DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO (ANUALIZADAS)

Despesas da Emissão	Prestador de Serviço	Valor Total
Taxa de Gestão Fiduciária e Administração da Operação	Opea	R\$ 57.412,70
Agente Fiduciário	FRAM	R\$ 18.212,86
Instituição Custodiante	FRAM	R\$ 3.414,91
Escriturador das Notas Comerciais	OT	R\$ 14.228,80
Custódia CCI	B3	R\$ 4.854,43
Contabilidade do Patrimônio Separado	VACC	R\$ 1.440,00
Auditoria do Patrimônio Separado	KPMG	R\$ 5.200,00

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*