

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 1ª E DA 2ª SÉRIE DA 10ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO CEDENTE A SOCIEDADE PEJUAR PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS, INVESTIMENTOS E CONSULTORIA MÉDICO-HOSPITALAR LTDA.**

celebrado entre

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Emissora

e

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Como Agente Fiduciário

Datado de 16 de setembro de 2022

## SUMÁRIO

<b>I. IDENTIFICAÇÃO DOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>II. IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>III. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>6</b>
<b>IV. REGIME FIDUCIÁRIO.....</b>	<b>12</b>
<b>V. CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>13</b>
<b>VI. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>13</b>
<b>VII. CONDIÇÕES PRECEDENTES DAS INTEGRALIZAÇÕES .....</b>	<b>14</b>
<b>VIII. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO.....</b>	<b>18</b>
<b>IX. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO.....</b>	<b>21</b>
<b>X. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA .....</b>	<b>24</b>
<b>XI. ENCARGOS MORATÓRIOS.....</b>	<b>25</b>
<b>XII. ORDEM DE PAGAMENTOS .....</b>	<b>25</b>
<b>XIII. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA.....</b>	<b>26</b>
<b>XIV. RECOMPRA FACULTATIVA VOLUNTÁRIA; PRÊMIO DE RECOMPRA ....</b>	<b>27</b>
<b>XV. RECOMPRA COMPULSÓRIA AUTOMÁTICA .....</b>	<b>29</b>
<b>XVI. RECOMPRA COMPULSÓRIA NÃO AUTOMÁTICA.....</b>	<b>31</b>
<b>XVII. VALOR DE RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</b>	<b>33</b>
<b>XVIII. MULTA INDENIZATÓRIA .....</b>	<b>34</b>
<b>XIX. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES .....</b>	<b>35</b>
<b>XX. ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>40</b>
<b>XXI. RENDIMENTOS FINANCEIROS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....</b>	<b>43</b>
<b>XXII. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....</b>	<b>43</b>
<b>XXIII. GARANTIAS DOS CRI E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS; COBRIGAÇÃO</b>	<b>45</b>
<b>XXIV. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA .....</b>	<b>53</b>
<b>XXV. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA .....</b>	<b>54</b>
<b>XXVI. SUBSTITUIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</b>	<b>55</b>
<b>XXVII. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>55</b>



<b>XXVIII.</b>	<b>PRESTADORES DE SERVIÇOS.....</b>	<b>62</b>
<b>XXIX.</b>	<b>AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>64</b>
<b>XXX.</b>	<b>SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA POR OUTRA SECURITIZADORA .....</b>	<b>75</b>
<b>XXXI.</b>	<b>PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....</b>	<b>76</b>
<b>XXXII.</b>	<b>INFORMAÇÕES PERIÓDICAS .....</b>	<b>78</b>
<b>XXXIII.</b>	<b>MANUTENÇÃO DE ARQUIVOS.....</b>	<b>79</b>
<b>XXXIV.</b>	<b>REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....</b>	<b>79</b>
<b>XXXV.</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>79</b>
<b>XXXVI.</b>	<b>DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO.....</b>	<b>81</b>



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 10ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO CEDENTE A SOCIEDADE PEJUAR PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS, INVESTIMENTOS E CONSULTORIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, endereço eletrônico: operacional@canalsecuritizadora.com.br ("Securizadora" ou "Emissora");

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP: 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.788.147/0001-50, neste ato representada de acordo com seus atos constitutivos ("Agente Fiduciário");

**PEJUAR PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS, INVESTIMENTOS E CONSULTORIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Benjamin Constant, n.º 14, apto. 206, Glória, CEP: 20.241-150, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.013.788/0001-48, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Cedente" ou "Avalista 1");

E, ainda, na qualidade de avalistas e solidariamente obrigados por todas as obrigações da Emissora e da Cedente sob este Termo de Securitização;

**HOSPITAL CASA HOLDING PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Vinte e Quatro de Maio, n.º 467, salas 204 e 204ª, Riachuelo, CEP: 20.950-090, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24241151000108, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Avalista 2");

**MARIO LUCIO HERINGER**, brasileiro, divorciado, médico, portador da carteira de identidade n.º 52393010, expedida pelo CRM/RJ, inscrito no CPF/ME sob o n.º 285.392.496-34, residente e domiciliado à Rua Gonçalves Dias, n.º 2.142, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais ("Avalista 3");

**ALBA REGINA RIBEIRO DE SOUZA**, brasileira, divorciada, administradora de empresas, portadora da carteira de identidade n.º 087408092, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/ME sob o n.º 021.076.977-79, residente e domiciliada à Rua do Bispo, n.º 160, bloco B, apto. 1207, Rio Comprido, na cidade e estado do Rio de Janeiro ("Avalista 4", sendo que o Avalista 1, o Avalista 2, o Avalista 3 e o Avalista 4 serão doravante referidos individualmente como "Avalista" e, em conjunto, "Avalistas")

E, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente:



**HOSPITAL CASA HOSPITAL DO CANCER – HCHC ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO HOSPITALAR LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua do Bispo, n.º 18, Rio Comprido, CEP: 20.261-064, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 28.360.001/0001-66, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“HCHC”, sendo que Emissora, Cedente, Agente Fiduciário, Avalistas E HCHC serão doravante referidos em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”);

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 10ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA E SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO CEDENTE A SOCIEDADE PEJUAR PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS, INVESTIMENTOS E CONSULTORIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA. (“Termo” ou “Termo de Securitização”) para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme termos definidos abaixo, e a correspondente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com o artigo 17 e seguintes da Lei n.º 14.430, com a Resolução CVM 60 e a Instrução CVM 476, e com as seguintes cláusulas e condições:

## I. IDENTIFICAÇÃO DOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO

1.1. Número da Emissão; Classe; Séries. Esta emissão corresponde às 1ª e 2ª Séries da 10ª emissão da Emissora (“Emissão”).

1.2. Valor Total da Emissão. **R\$ 57.700.000,00 (cinquenta e sete milhões e setecentos mil reais)** (“Valor Total da Emissão”).

1.3. Local de Emissão. A Emissão é realizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil (“Local da Emissão”).

1.4. Data de Emissão. 16 de setembro de 2022 (“Data de Emissão”).

1.5. Operação Estruturada. Este Termo de Securitização é celebrado no âmbito de uma operação estruturada de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários cujo lastro de Créditos Imobiliários deriva dos recebíveis do “Contrato de Locação Não Residencial”, celebrado entre a Cedente e a HCHC, em 16 de setembro de 2022, tendo por objeto a locação do Imóvel (abaixo definido) (“Contrato de Locação”), havendo sua coligação contratual com a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Escrow e o Contrato de Distribuição celebrados igualmente nesta data, devendo a leitura, análise e interpretação deste instrumento ser realizada sempre e obrigatoriamente em conjunto com os demais Documentos da Emissão.

## II. IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO

2.1. Imóveis Vinculados à Origem dos Créditos Imobiliários da Emissão. Os Créditos Imobiliários que lastreiam as CCI objeto deste Termo de Securitização são provenientes do Contrato de Locação que tem por objeto a locação do seguinte Imóvel: Lote n.º 01 de 3ª categoria, onde figuram os prédios n.º 18 e 26, ambos como existentes, sito à Rua do



Bispo, freguesia do Engenho Velho, medindo 35,35m de frente pela rua do Bispo, aos fundos 16,50m mais 53,00m aprofundando o terreno, mais 19,50m alargando o terreno; 30,00m à direita e 90,50m à esquerda onde confronta com o n.º 12, aos fundos confronta com um córrego e, a direita e aos fundos com o imóvel n.º 30, inscrito na Prefeitura Municipal da cidade do Rio de Janeiro sob o n.º 2.977.972-5 ("Imóvel").

### III. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características e Séries da Classe Sênior. A Classe sênior da Emissão terá a seguintes características e séries ("Classe Sênior"):

CARACTERÍSTICAS DA CLASSE SÊNIOR - 1ª SÉRIE	
<u>Número da Série:</u>	1ª Série.
<u>Quantidade:</u>	34.620 Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil real) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	<b>R\$ 34.620.000,00</b> em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Série.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	16/09/2022.
<u>Data de Vencimento:</u>	20/09/2029.
<u>Carência:</u>	Não há
<u>Prazo:</u>	2.561 dias corridos a contar da Data de Emissão.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI objeto desta Classe e Série serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.



<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	<b>12,68%</b> ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <b>ANEXO II</b> .
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	20/10/2022.
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de Amortização mensal, observado o plano de pagamentos constante do <b>ANEXO II</b> .
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	20/04/2023.
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária e Fiança outorgada pelos Fiadores de forma Solidária e Fundo de Reserva, na forma da <b>Seção XXII</b> deste Termo de Securitização.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta Restrita listados no <b>Anexo I</b> deste Termo de Securitização.



<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Voluntária:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Voluntária estão listadas na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.
<u>Prêmio de Recompra</u>	Caso ocorra a Recompra Facultativa Voluntária, a Cedente poderá ter que pagar o Prêmio de Recompra previsto na cláusula 14.2 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória Automática:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Automática estão listadas na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Não-Automática estão listadas na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Multa Indenizatória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória estão listadas na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.
<u>Nível de Subordinação:</u>	Os CRI da Classe Sênior receberão a Remuneração dos CRI e demais valores devidos sob este Termo de Securitização com prioridade absoluta em relação aos CRI da Classe Subordinada, observada a Ordem de Pagamento constante da cláusula 12.1.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.

3.2. Características e Séries da Classe Subordinada. A Classe subordinada da Emissão terá a seguintes características e séries ("Classe Subordinada"):

<b>CARACTERÍSTICAS DA CLASSE SUBORDINADA - 2ª SÉRIE</b>	
<u>Número da Série:</u>	2ª Série.



<u>Quantidade:</u>	23.080 Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil real) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	<b>R\$ 23.080.000,00</b> em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Série.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	16/09/2022.
<u>Data de Vencimento:</u>	20/09/2029.
<u>Carência:</u>	Não há
<u>Prazo:</u>	2.561 dias corridos a contar da Data de Emissão.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI objeto desta Classe e Série serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.
<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	<b>12,68%</b> ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <b>ANEXO II</b> .
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	20/10/2022.



<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de Amortização mensal, observado o plano de pagamentos constante do <b>ANEXO II</b> .
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	20/04/2023.
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária e Fiança outorgada pelos Fiadores de forma Solidária e Fundo de Reserva, na forma da <b>Seção XXII</b> deste Termo de Securitização.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta Restrita listados no <b>Anexo I</b> deste Termo de Securitização.
<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Voluntária:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Voluntária estão listadas na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.
<u>Prêmio de Recompra</u>	Caso ocorra a Recompra Facultativa Voluntária, a Cedente poderá ter que pagar o Prêmio de Recompra previsto na cláusula 14.2 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória Automática:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Automática estão listadas na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.



<u>Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Não-Automática estão listadas na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Multa Indenizatória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória estão listadas na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.
<u>Nível de Subordinação:</u>	Os CRI da Classe Sênior receberão a Remuneração dos CRI e demais valores devidos sob este Termo de Securitização com prioridade absoluta em relação aos CRI da Classe Subordinada, observada a Ordem de Pagamento constante da cláusula 12.1.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.

3.3. Prioridade Absoluta dos Investidores dos CRI Classe Sênior. Na hipótese de liquidação dos CRI, os Investidores dos CRI da Classe Sênior têm o direito de partilhar o lastro na proporção dos valores previstos para amortização ou resgate da respectiva série e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre titulares da mesma série, na forma do §1º do Artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60

3.4. Investidores. A titularidade dos CRI pelos investidores será comprovada pelo extrato expedido pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 em nome dos Investidores, caso este título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, caso o título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("Investidores").

3.5. Depósito. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

3.6. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.



3.7. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes aos valores devidos aos Investidores previstos neste Termo de Securitização serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não esteja(m) custodiados na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, os pagamentos serão realizados diretamente pela Emissora.

3.8. Destinação de Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora conforme as finalidades abaixo, devendo ser observada a ordem sequencial abaixo:

- (i) pagamento das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado;
- (ii) constituição do Fundo de Reserva;
- (iii) pagamento do Valor da Cessão, observado o disposto no Contrato de Cessão.

3.9. Classificação de Risco. Os CRI emitidos por meio desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de rating, conforme faculdade estabelecida no Artigo 33, § 11 da Resolução CVM 60. As informações prestadas neste Termo de Securitização devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento pelo Agente Fiduciário.

#### **IV. REGIME FIDUCIÁRIO**

4.1. Regime Fiduciário. A Emissora declara neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários desta Emissão (representados pela CCI), as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, mediante a constituição de Patrimônio Separado, na forma do Artigo 24 da Lei n.º 14.430 ("Patrimônio Separado"), segregando-os do patrimônio comum da Emissora, mediante o regime de afetação, na forma do Artigo 25 da Lei n.º 14.430, até o pagamento integral dos CRI ("Regime Fiduciário"). Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 para fins de instituição do regime fiduciário de que trata o Artigo 26 da Lei n.º 14.430.

4.2. Registro do Regime Fiduciário. O Regime Fiduciário será registrado na Custodiante, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

4.3. Segregação. Os Créditos Imobiliários e os Recebíveis da Cessão Fiduciária objeto do regime fiduciário: (i) constituem Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais



privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a ele afetados e às obrigações do Patrimônio Separado estipuladas na Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021; tudo na forma do Artigo 26 da Lei 14.430.

4.4. Extinção do Regime Fiduciário. O Regime Fiduciário será extinto pela implementação das condições a que o Regime Fiduciário está submetido, conforme o disposto no presente Termo de Securitização.

4.5. Quitação do Regime Fiduciário. Quando satisfeitos os créditos dos Investidores em decorrência dos CRI e extinto o Regime Fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, termo de quitação, que servirá para baixa da averbação que tenha instituído o Regime Fiduciário nos registros de imóveis competentes.

## V. CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO

5.1. Conta do Patrimônio Separado. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários e demais obrigações de pagamento da Locatária, Cedente e Garantidores previstas no Contrato de Cessão serão realizados diretamente na conta corrente de titularidade da Emissora no Itaú Unibanco S.A., agência 3100, conta corrente 42139-9, que estará sob os efeitos do Regime Fiduciário (“Conta do Patrimônio Separado”).

5.2. Regime Fiduciário da Conta do Patrimônio Separado. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI emitidos devem ser depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, que deverá ser aberta exclusivamente em instituição financeira supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, e que conta com a instituição do Regime Fiduciário. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários inadimplidos e dos Recebíveis da Cessão Fiduciária objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado.

5.3. Proibição de Aplicação em Derivativos. Os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Os derivativos que eventualmente sejam utilizados para fins de proteção patrimonial contarão igualmente com o Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão.

## VI. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Valor dos Créditos Imobiliários. Os créditos imobiliários vinculados à Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal total de **R\$ 57.700.000,00 (cinquenta e sete milhões e setecentos mil reais)**, conforme listados no **ANEXO III** (“Créditos Imobiliários”).

6.2. Características dos Créditos Imobiliários. As características dos Créditos Imobiliários a serem pagos pela Devedora estão listadas no **ANEXO III** deste Termo de Securitização, que incluem: (a) a identificação da Devedora; (b) o valor nominal dos Créditos Imobiliários; e (c) a data de vencimento dos Créditos Imobiliários ou o seu vencimento final, conforme



caso; (d) número de identificação; (e) nome da Custodiante; (f) número de série da CCI; (g) a identificação completa do Imóvel, observado que as demais características dos Créditos Imobiliários estão descritas na Escritura de Emissão das CCI; em atendimento ao disposto na Lei n.º 14.430 e Artigo 23 da Lei n.º 10.931/2004, sendo dispensada a enunciação das informações já constantes das CCI no presente Termo de Securitização, na forma do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

6.3. Emissão e Custódia das Cédulas de Crédito Imobiliário. As CCI representam os Créditos Imobiliários e foram emitidas sob a forma escritural. A(s) Escritura(s) de Emissão está(ão) custodiada(s) pela Custodiante, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

6.4. Correção Monetária. Os Créditos Imobiliários (e, por conseguinte, as CCI) têm seu valor devedor de principal corrigido pelo IPCA, tudo em conformidade com o Contrato de Locação.

6.5. Cessão dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI e foram cedidos pela Cedente à Emissora por meio do Contrato de Cessão, sendo certo que a transferência das CCI para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3.

6.6. Pagamento do Valor da Cessão. Em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o valor total de **R\$ 57.700.000,00 (cinquenta e sete milhões e setecentos mil reais)**, na forma do Contrato de Cessão ("Valor da Cessão"). O Valor da Cessão será pago pela Emissora à Cedente nos termos, condições e prazos previstos no Contrato de Cessão.

6.6.1. Resolução do Contrato de Cessão. A Emissora poderá resolver unilateralmente o Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, resolver a cessão dos Créditos Imobiliários de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação à Cedente, nos termos do artigo 127 do Código Civil, caso deixe de ocorrer qualquer das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão.

6.6.2. Devolução do Valor da Cessão. Caso a Emissora resolva o Contrato de Cessão, a Cedente fica obrigada a restituir à Emissora o Valor da Cessão recebido até a data que ocorrer a resolução do Contrato de Cessão, devidamente acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI previstas no presente Termo de Securitização e no Contrato de Cessão ("Valor da Devolução").

6.6.3. Forma de Pagamento do Valor da Devolução. O pagamento do Valor da Devolução deverá ser realizado mediante depósito ou transferência bancária para a Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que ocorrer a resolução do Contrato de Cessão.

## VII. CONDIÇÕES PRECEDENTES DAS INTEGRALIZAÇÕES

7.1. Condições Precedentes da Primeira Integralização. O pagamento das integralizações dos CRI subscritos pelos Investidores, seja na primeira integralização, seja nas integralizações subsequentes, estarão condicionados à verificação integral, quando do



momento de cada respectiva integralização, conforme o caso, das condições precedentes previstas no Contrato de Cessão, conforme listadas a seguir, que poderão ser renunciadas pelos Investidores, a seu exclusivo critério (“Condições Precedentes”):

- (i) a formalização de todos os Documentos da Emissão, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações dos sócios ou do conselho de administração necessárias para tanto, incluindo, mas não se limitando, aprovação dos Avais e das Fianças, da Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Cessão;
- (ii) o recebimento, pela Emissora, de uma via original devidamente assinada por todas as partes de cada um dos Documentos da Emissão;
- (iii) comprovação de que as Operadoras de Planos de Saúde foram formalmente notificadas para realizar o pagamento dos Recebíveis da Cessão Fiduciária na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária;
- (iv) registro do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, quais sejam, aqueles em que se localizam as sedes das respectivas Partes;
- (v) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do protocolo de registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- (vi) o registro perante a junta comercial competente dos atos societários de todas as partes que sejam necessários para aprovar a celebração dos Documentos da Emissão, observado que qualquer liberação do Valor da Cessão subsequente à primeira liberação somente ocorrerá após comprovado o efetivo registro de tais instrumentos perante as juntas comerciais competentes;
- (vii) o registro perante a junta comercial competente do contrato social da HCHC refletindo adequadamente a constituição do Gravame da Alienação Fiduciária de Quotas, observado que qualquer liberação do Valor da Cessão subsequente à primeira liberação somente ocorrerá após comprovado o efetivo registro de tal instrumento perante a junta comercial competente;
- (viii) o registro perante o cartório de registro de imóveis competente do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel refletindo adequadamente a constituição do Gravame da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observado que qualquer liberação do Valor da Cessão subsequente à primeira liberação somente ocorrerá após comprovado o efetivo registro de tal instrumento perante o cartório de registro de imóveis competente;
- (ix) a emissão dos CRI e sua subscrição total ou parcial pelos Investidores;



(x) cumprimento, por parte da Cedente e dos Garantidores nos Documentos da Emissão, de todas as suas respectivas obrigações;

(xi) assinatura de declaração, pela Cedente e pelos Garantidores, atestando: (xi.1) a inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei Federal n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013 e o Decreto Lei 2.848, de 7 de dezembro de 1940, pela Emissora, pela Cedente, pelos Garantidores ou qualquer de suas respectivas Afiliadas, ou demais pessoas e entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; (xi.2) o cumprimento, se aplicável, em todos os aspectos materiais, pela Emissora, pela Cedente e pelos Garantidores, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme o caso; (xi.3) a não verificação de nenhum evento de evento de Amortização Extraordinária Compulsória, Recompra Facultativa Voluntária, Recompra Compulsória Automática, Recompra Compulsória Não-Automática ou Eventos de Multa Indenizatória, conforme definidos neste Termo de Securitização; (xi.4) a não verificação de nenhum dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, conforme este Termo de Securitização; (xi.5) o cumprimento, pela Emissora e pela Cedente, de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias exigíveis até cada data de liquidação dos CRI; (xi.6) a não ocorrência, até a respectiva Data de Liquidação dos CRI, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Emissora, da Cedente ou dos Garantidores, que afete ou possa afetar a realização da Oferta Restrita, ou o cumprimento de qualquer de suas obrigações sob os Documentos da Emissão; (xi.7) a não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Cedente e/ou da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores; (b) pedido de autofalência da Cedente e/ou da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Cedente e/ou da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores não devidamente elidido; (d) propositura, pela Cedente e/ou pela Emissora e/ou por qualquer dos Garantidores, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Cedente e/ou pela Emissora e/ou por qualquer dos Garantidores em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (xi.8) a não ocorrência de Efeito Adverso Relevante; (xi.9) o cumprimento pela Cedente e pela Emissora de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 476, bem como das normas relativas ao período de silêncio previstas na Instrução CVM 400.



(xii) não ocorrência, até a data de cumprimento das demais Condições Precedentes, de mudanças legais, regulatórias, tributárias ou de força maior/caso fortuito que afetem ou prejudiquem as características dos Créditos Imobiliários e/ou dos títulos e valores mobiliários que lastreiem os CRI;

(xiii) recebimento de relatório de conclusão da auditoria jurídica restrita relativamente à Cedente, sócios da Cedente, aos Garantidores, à HCHC e ao Imóvel em termos satisfatórios à Emissora;

(xiv) recebimento, na data de liquidação da Oferta Restrita, pela Emissora e pelo Coordenador Líder da Oferta Restrita, de parecer jurídico elaborado pelo assessor legal da Operação de Securitização em condições satisfatórias à Emissora e ao Coordenador Líder, atestando, dentre outros, a validade, existência, eficácia e exequibilidade dos Documentos da Emissão;

(xv) registro do Termo de Securitização junto à B3, com a instituição de Regime Fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários, os Recebíveis da Cessão Fiduciária e as demais Garantias, conforme este Termo de Securitização;

(xvi) registro dos CRI na B3 para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;

(xvii) assinatura de declaração de ratificação, pela Cedente e pelos Garantidores, na data de liquidação de cada tranche de integralização da Oferta Restrita, de que todas as declarações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão e demais Documentos da Emissão permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;

(xviii) recebimento, pelo Coordenador Líder, até a data de primeira liquidação da Oferta Restrita, de declaração de veracidade da Devedora e da Cedente de que todas as respectivas declarações feitas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta Restrita, conforme declaração que integra o **ANEXO VI** deste Termo de Securitização;

(xix) recolhimento pela Emissora das taxas e eventuais tributos incidentes sobre o registro dos CRI perante a B3 utilizando os recursos do Patrimônio Separado.

7.2. Integralizações Parciais. Os Investidores poderão, a seu exclusivo critério, realizar integralizações parciais dos CRI subscritos em valores proporcionais e condizentes com o cumprimento das Condições Precedentes.

7.3. Cláusula Resolutiva das Subscrições dos CRI. Caso: (i) as Condições Precedentes não sejam cumpridas enquanto ainda houver subscrições de CRI pendentes de integralização; e (ii) o prazo de duração desta Emissão e das obrigações previstas neste Termo de Securitização cheguem ao seu termo final; os CRI subscritos e ainda não integralizados serão rescindidos e cancelados, sendo certo que os Investidores ficarão



liberados de qualquer obrigação de integralizá-los, restando extinta tal obrigação de integralização.

### **VIII. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO**

8.1. Depósito na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 e realizada com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 2º da Instrução CVM 476 e conforme os termos e condições constantes do Contrato de Distribuição.

8.2. Distribuição. A distribuição dos CRI será realizada por meio da realização de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em regime de distribuição de melhores esforços ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM 60.

8.3. Registro na CVM. Em conformidade com o Artigo 6º da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM.

8.4. Registro na ANBIMA. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, Parágrafo Único, do Código ANBIMA exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

8.5. Realização da Oferta. A Oferta Restrita será realizada diretamente pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 60, e será destinada apenas a Investidores Profissionais que atendam às características de investidores profissionais, na forma do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 3º da Instrução CVM 476, respeitadas as eventuais vedações ao investimento nos CRI ofertados previstas na regulamentação em vigor.

8.6. Limite de Esforços de Distribuição. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

8.7. Distribuição Parcial. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, e o encerramento da distribuição dos CRI, caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo indicado no Contrato de Distribuição.

8.8. Prazo de Distribuição da Oferta. Decorridos 6 (seis) meses do início da oferta com esforços restritos ("Prazo de Colocação"), e tendo ocorrido a Colocação Mínima, é facultado à Emissora solicitar ao Coordenador Líder a continuação da distribuição, que deverá realizar, para tanto, a comunicação devida nos termos do §2º do Artigo 8º da Instrução CVM 476.

8.9. Condicionamento de Adesão. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI, e nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Profissionais



poderão, no ato da aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja a distribuição: (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta Restrita; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

8.9.1. No caso da cláusula 8.9 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

8.10. Cancelamento do Saldo dos CRI. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o preço de integralização dos CRI com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, cabendo também à Emissora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Nesta hipótese, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação de Securitização ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do preço de integralização dos CRI aos Investidores. Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério da Emissora, por meio do Coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes.

8.11. Documentos a Serem Apresentados. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer declaração por escrito atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; (iii) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados; e (iv) o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao seu perfil do risco.

8.12. Declaração de Investidor Profissional. Os Investidores Profissionais deverão fornecer por escrito declaração atestando sua condição de investidor profissional, na forma do Contrato de Distribuição.

8.13. Aumento do Valor Total de Emissão. O Valor Total de Emissão dos CRI poderá ser aumentado, desde que existam novas CCI para lastrear o aumento do Valor Total de Emissão dos CRI e a Oferta Restrita não tenha sido encerrada. Em tal hipótese, as Partes deverão aprovar e celebrar o aditamento ao Termo de Securitização.

8.14. Comunicado de Início da Oferta. Em conformidade com o Artigo 7-A da Instrução CVM 476, caberá ao Coordenador Líder informar à CVM sobre o início da Oferta Restrita, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da primeira procura a potenciais Investidores. A informação deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

8.15. Encerramento da Oferta. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou, a exclusivo critério da Emissora, no prazo de até 180 (cento e oitenta)



dias a contar da data de início da distribuição dos CRI, prorrogáveis por mais 180 (cento e oitenta) dias até o total de 720 (setecentos e vinte) dias, o que ocorrer primeiro, na forma da Instrução CVM 476.

8.16. Comunicado de Encerramento da Oferta. Em conformidade com o Artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

8.16.1. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de seu início, em conformidade com o parágrafo 2º do Artigo 8º da Instrução CVM 476, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na cláusula 8.16 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o encerramento da Oferta Restrita.

8.17. Cancelamento da Oferta. Caso haja o cancelamento da Oferta Restrita e determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre os rendimentos financeiros derivados dos Investimentos Permitidos, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores por eles subscritos e integralizados.

8.18. Restrição para Negociação em Mercado Secundário. Os CRI objeto da presente Oferta Restrita somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476. Após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados por Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a menos que a Emissora apresente prospecto, na forma do Artigo 15 da Instrução CVM 476 e obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei n.º 6.385 e da regulamentação aplicável.

8.19. Restrições de Negociação para o Público em Geral. A emissão de CRI destinada ao público em geral somente é admitida para CRI lastreados em créditos sobre os quais tenha sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 25 da Lei n.º 14.430, originados:

- (i) de imóveis com "habite-se", ou documento equivalente, concedido pelo órgão administrativo competente; ou
- (ii) da aquisição ou da promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto nos arts. 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.



8.19.1. Caso os créditos sejam considerados imobiliários pela sua destinação, a Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM (“SSE/CVM”) poderá dispensar o cumprimento dos requisitos dispostos na cláusula 8.19, desde que a Operação de Securitização conte com as seguintes características:

- (i) o lastro dos CRI seja constituído por créditos imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro;
- (ii) o emissor dos ativos que constituem o lastro dos CRI seja companhia aberta atuante no setor imobiliário, nos termos de seu estatuto social;
- (iii) seja instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI;
- (iv) o agente fiduciário fique responsável por verificar a destinação dos recursos captados a imóveis, de modo a configurar o vínculo previsto no Artigo 22, XII da Lei n.º 14.430; e
- (v) nos documentos da oferta pública de distribuição de CRI esteja previsto que os recursos captados serão efetivamente destinados a imóveis até a liquidação dos CRI.

8.20. Registro Provisório da Oferta. Pode ser concedido registro provisório para a oferta pública de distribuição de CRI destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, mediante apresentação à CVM, por parte de entidade administradora de mercado regulamentado, a pedido da Emissora, do formulário constante do Suplemento H da Resolução CVM 60, devidamente preenchido.

8.20.1. O registro provisório será automaticamente cancelado, independentemente de notificação pela CVM, se o registro definitivo da oferta pública de distribuição não for requerido até o trigésimo dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório.

8.21. Registro Definitivo da Oferta O pedido de registro definitivo de oferta pública de distribuição deve ser apresentado à CVM pelo Coordenador Líder da distribuição, ou pela Emissora, caso seja dispensada a intermediação da oferta, mediante formulário elaborado em conformidade com o Suplemento A da Resolução CVM 60, além das informações constantes do Suplemento H da Resolução CVM 60.

8.21.1. Caso a distribuição de CRI esteja dispensada de obtenção de registro na CVM, compete à instituição líder ou, caso atue na distribuição, à Emissora, a adoção das condutas previstas na regulamentação específica sobre a matéria.

## **IX. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO**

9.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, sobre uma base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da



primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNU \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNU = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, na última data de incorporação da Remuneração dos CRI (se houver), ou na última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado das variações mensais positivas do IPCA. Caso a variação mensal do IPCA seja negativa, será atribuído o valor “1” ao C. O fator será 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 do ativo.

NI<sub>k</sub> = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização.

Exemplo: se a data do evento for no dia 18 de setembro de 2022, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2022, divulgado em agosto de 2022.

NI<sub>k-1</sub> = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.

dcp = Número de dias corridos, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço.

dct = Número de dias corridos, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, contidos entre a última e a próxima data de aniversário. Excepcionalmente no primeiro período de atualização, será atribuído 31 (trinta e um) dias corridos ao dct.



$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}} = \text{calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.}$$

Para efeitos de cálculos, a Data de Aniversário será o dia **20** de cada mês ("Data de Aniversário").

9.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após a data de subscrição e integralização dos CRI superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação aos CRI, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, deverá ser convocada a Assembleia Especial de Investidores, para que estes deliberem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Atualização Monetária que será aplicada aos CRI. Caso não haja acordo entre a Emissora e os Investidores representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo), reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou, ainda, na data de vencimento final dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo respectivo Valor Nominal Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação aos CRI a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator "C" a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

9.2. Remuneração dos CRI. A remuneração dos CRI compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário Atualizado (após a aplicação da Atualização Monetária prevista neste Termo de Securitização), contados a partir da respectiva primeira Data de Integralização, correspondentes à taxa da respectiva Classe e Série dos CRI ao ano conforme **Seção III** deste Termo de Securitização, sobre uma base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo ("Remuneração dos CRI"):

$$J = VNa \times (Fj - 1); \text{ onde } Fj = \left\{ \left[ (i + 1)^{\frac{30}{252}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

Onde:

J: Valor unitário dos juros acumulados correspondentes à Remuneração dos CRI na data de pagamento ou data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: Conforme cláusula 9.1 acima.



Fj: Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

I: Taxa de juros da Remuneração dos CRI, que variará conforme a Classe dos CRI, conforme taxa de juros estipuladas em cada respectiva Classe constante da **Seção III** deste Termo de Securitização.

dct: Para o primeiro período,  $dct = 31$  (trinta e um).

Para os demais períodos, número total de dias corridos existentes entre a Data de Pagamento dos CRI anterior e a próxima Data de Pagamento dos CRI.

Dcp: Número de dias corridos entre a data da primeira Integralização ou a última Data de Vencimento, conforme aplicável, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

9.3. Data de Pagamento da Remuneração. A Remuneração dos CRI correspondente ao último mês deverá ser paga impreterivelmente no dia **20** de cada mês ("Data de Pagamento" ou "Data de Pagamento da Remuneração").

9.4. Prorrogação de Prazo da Data de Pagamento. Caso uma Data de Pagamento coincida com dia que não seja um Dia Útil, o prazo de vencimento da Remuneração dos CRI correspondente será prorrogado para o primeiro Dia Útil subsequente, sem nenhum acréscimo de valores, encargos moratórios ou penalidades de qualquer natureza.

## **X. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

10.1. Amortização. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado nas datas, percentuais e forma estipulados no **ANEXO II** ("Amortização" ou "Amortização Programada").

10.2. Cálculo da Amortização. Observado o disposto na cláusula 10.1 acima, o cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_n = [VNa \times Ta_n]$$

Onde:

AM<sub>n</sub>: Valor unitário da n-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: Conforme cláusula 9.1 acima.

Tan n-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do **ANEXO II** deste Termo de Securitização.

10.3. Prorrogação de Prazo de Amortização. Caso uma data de pagamento de parcela da Amortização coincida com dia que não seja um Dia Útil, o prazo de vencimento da respectiva



parcela de Amortização será prorrogado para o primeiro Dia Útil seguinte, sem nenhum decréscimo de valores ou descontos de qualquer natureza.

## **XI. ENCARGOS MORATÓRIOS**

11.1. Impontualidade no Pagamento. Em caso de atraso da Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Investidores prevista neste Termo de Securitização, os valores vencidos não pagos serão devidamente acrescidos: (i) de multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ("Encargos Moratórios").

11.2. Não Comparecimento para Recebimento. O não comparecimento dos Investidores para receberem o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhes dará direito ao recebimento de qualquer Encargo Moratório relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes assegurado os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

## **XII. ORDEM DE PAGAMENTOS**

12.1. Ordem de Pagamentos. Os recursos financeiros depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser obrigatoriamente aplicados, de forma irrevogável e irretroatável, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item constante da ordem prevista abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Sênior em atraso, da Atualização Monetária dos CRI da Classe Sênior em atraso e Amortização dos CRI da Classe Sênior em atraso, se houver;
- (iii) Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Sênior e da Atualização Monetária dos CRI da Classe Sênior;
- (iv) Pagamento da Amortização Programada dos CRI da Classe Sênior;
- (v) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI da Classe Sênior, se e quando for o caso;
- (vi) Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Subordinada em atraso, da Atualização Monetária dos CRI da Classe Subordinada em atraso e Amortização dos CRI da Classe Subordinada em atraso, se houver;
- (vii) Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Subordinada e da Atualização Monetária dos CRI da Classe Subordinada;
- (viii) Pagamento da Amortização Programada dos CRI da Classe Subordinada;



- (ix) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI da Classe Subordinada, se e quando for o caso;
- (x) Recomposição do Fundo de Reserva, se e quando necessário;
- (xi) Liberação de eventual excedente à Cedente.

12.2. Complementação de Valores pela Cedente em Razão do Aval. Caso em determinada Data de Verificação não haja na Conta do Patrimônio Separado recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis da Cessão Fiduciária suficientes para o pagamento integral da parcela vincenda, a Emissora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos, devendo ser respeitada a Ordem de Pagamentos. Caso não haja recursos suficientes no Fundo de Reserva a Cedente deverá aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 1 (dia) Dia Útil da notificação que lhe for enviada pela Emissora nesse sentido.

12.3. Liberação da Conta do Patrimônio Separado. Quando cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Emissora deverá transferir a totalidade do saldo remanescente dos recursos do Fundo de Reservas e eventual qualquer outro saldo remanescente existente na Conta do Patrimônio Separado para a Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que os referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos.

### **XIII. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA**

13.1. Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá obrigatoriamente amortizar extraordinariamente de forma parcial, ou resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, conforme o caso, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas seguintes hipóteses ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

- (i) Antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários total ou parcialmente pela Devedora ("Amortização Compulsória por Antecipação do Fluxo de Pagamentos");
- (ii) Caso sobejem recursos financeiros na Conta do Patrimônio Separado em virtude dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis da Cessão Fiduciária, esses recursos deverão ser integralmente utilizados na amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ("Amortização Compulsória por Cash Sweep"), observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

13.2. Valor da Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória pelo: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado até a data da efetiva amortização; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da amortização total ou parcialmente, conforme o caso, sem a necessidade de autorização dos Investidores ("Valor da Amortização Extraordinária Compulsória").



13.3. Amortização sob Supervisão do Agente Fiduciário. A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário.

13.4. Procedimento e Prazo da Amortização Extraordinária Compulsória. Em cada ocorrência de Amortização Extraordinária Compulsória, os pagamentos recebidos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado decorrentes de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários e Recebíveis da Cessão Fiduciária serão aplicados única e exclusivamente no pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos referidos pagamentos na Conta do Patrimônio Separado, que deverão ser repassados aos Investidores, observada sempre em qualquer hipótese a Ordem de Pagamentos, sem prejuízo das demais disposições previstas neste Termo de Securitização.

13.5. Discriminação dos Valores dos Pré-Pagamentos. Em qualquer das hipóteses de pré-pagamento pela Devedora, os valores pagos a título de pré-pagamento deverão ser identificados e destacados dos demais Créditos Imobiliários e Recebíveis da Cessão Fiduciária para fins das apurações acima, sendo certo que não se confundirão com quaisquer dos valores retidos e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado que estiverem ali depositados em razão das demais disposições previstas nos Documentos da Emissão.

13.6. Complementação Decorrente do Aval. Caso não haja recursos financeiros suficientes na Conta do Patrimônio Separado, a Cedente se obriga a complementar eventual valor correspondente à diferença a menor que impacte o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração dos CRI e demais obrigações de pagamento previstas neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão em razão de eventuais abatimentos, renegociações, aumento do prazo de pagamento (de principal e de eventuais encargos) concedidos à Devedora pela Cedente.

13.7. Procedimentos de Amortização Extraordinária. Caso qualquer dos eventos previstos nesta **Seção VIII** ocorra, a Cedente deverá realizar o pagamento dos valores devidos à Emissora na forma estipulada no Contrato de Cessão, mediante depósito ou transferência bancária integral dos valores devidos para a Conta do Patrimônio Separado. A B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o evento.

#### **XIV. RECOMPRA FACULTATIVA VOLUNTÁRIA; PRÊMIO DE RECOMPRA**

14.1. Recompra Facultativa Voluntária. A Cedente poderá efetuar a recompra facultativa total ou parcial dos Créditos Imobiliários, mediante comunicação prévia à Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do pagamento da recompra dos Créditos Imobiliários, total ou parcialmente ("Recompra Facultativa Voluntária"), devendo a Cedente pagar à Emissora proporcionalmente aos CRI objeto da aquisição: (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado na data da efetiva recompra; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido (iii) do Prêmio de Recompra; acrescido (iv) das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado porventura em aberto até tal momento; acrescido (v) dos eventuais Encargos Moratórios em aberto, se for o caso ("Valor da Recompra Facultativa Voluntária"), na forma estipulada no Contrato de Cessão e na cláusula 14.2 abaixo.



14.1.1. Notificação de Recompra Facultativa. A notificação de Recompra Facultativa Voluntária deverá conter: (i) a data da Recompra Facultativa; (ii) cálculo do valor do Prêmio de Recompra a ser pago, a ser devidamente validado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário; (iii) o valor de Recompra Facultativa Voluntária devido à Emissora, a ser devidamente validado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Recompra Facultativa Voluntária ("Notificação de Recompra Facultativa Voluntária").

14.2. Prêmio de Recompra. O prêmio de recompra a ser pago pela Cedente à Emissora consistirá em valor devido sobre: (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado correspondente à Recompra Facultativa Voluntária até a data da efetiva recompra; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI incidente sobre tal valor e devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; aplicando-se sobre a soma dos itens "i" e "ii" o percentual de 6% (seis por cento) ("Prêmio de Recompra").

14.2.1. Recompra Facultativa Voluntária. Cálculo do valor do pagamento da Recompra Facultativa Voluntária total, quando a recompra for da totalidade dos Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa Voluntária"):

$$VPAT = SD \times (1 + \text{Prêmio de Recompra})$$

Onde:

$VPAT$  = Valor da Recompra Facultativa total;

$SD$  = Saldo devedor dos CRI, composto: (i) pelo Valor Nominal Unitário Atualizado do saldo devedor dos CRI; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido; acrescido (iii) das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado porventura em aberto até tal momento; acrescido (iv) dos eventuais Encargos Moratórios dos CRI em aberto, se for o caso, até a data do efetivo pagamento;

$Prêmio$  = Conforme constante na cláusula 14.2.

14.3. Resgate Antecipado. Caso a Cedente exerça a Recompra Facultativa Voluntária, a Emissora deverá promover a recompra parcial ou resgate total dos CRI (conforme Notificação de Recompra Facultativa Voluntária enviada pela Cedente) pelo: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado até a data da efetiva recompra; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido (iii) do Prêmio de Recompra correspondente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento pela Cedente do valor correspondente à Recompra Facultativa Voluntária; acrescido (iv) dos eventuais Encargos Moratórios em aberto, se for o caso ("Resgate Antecipado").

14.4. Aplicação dos Recursos da Recompra Facultativa Voluntária. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Facultativa Voluntária dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e



exclusivamente no pagamento do Resgate Antecipado dos CRI, na próxima Data de Pagamento, conforme **ANEXO II** a este Termo de Securitização.

14.5. Procedimento do Resgate Antecipado na B3. Em caso de Resgate Antecipado, a Emissora deverá comunicar a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a Recompra Facultativa Voluntária e para a realização do Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3, devendo a Emissora cumprir com os procedimentos adotados pela B3 para esse tipo de evento/operação.

14.6. Sub-rogação pela Cedente nos Créditos Imobiliários. Uma vez realizada a Recompra Facultativa Voluntária, e devidamente pago integralmente o respectivo valor devido, a Cedente sub-rogar-se-á automaticamente nos direitos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários recomprados, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Devedora em relação especificamente aos Créditos Imobiliários recomprados.

## **XV. RECOMPRA COMPULSÓRIA AUTOMÁTICA**

15.1. Evento de Recompra Compulsória Automática. A Cedente deverá obrigatoriamente realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários de forma automática e compulsória, mediante o pagamento pela Cedente à Emissora do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários ("Recompra Compulsória Automática"), acarretando a obrigação subsequente da Emissora realizar a recompra de todos os CRI em Circulação com os recursos recebidos em decorrência do Valor da Recompra, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, nas hipóteses abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória Automática"):

- (i) caso o depósito das CCI na conta da Emissora junto à B3 não seja realizado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da efetiva integralização dos CRI, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido descumprimento;
- (ii) alienação ou qualquer forma de transferência total ou parcial do Imóvel a terceiros sem a prévia e expressa aprovação da Emissora;
- (iii) descumprimento pelos sócios da HCHC da obrigação de manter alienadas fiduciariamente as quotas de emissão da HCHC representativas da totalidade do seu capital social, na forma do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iv) descoberta de fraude com relação a qualquer aspecto relevante desta Emissão ou em relação a qualquer dos Documentos da Emissão;
- (v) verificação de falsidade de qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Cedente, pelos sócios da Cedente, pelos Garantidores, pela HCHC, pelos sócios da HCHC no Contrato de Cessão, nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias e/ou nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI;



(vi) a decretação de falência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiro e não contestado e/ou elidido no prazo legal, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, liquidação, dissolução, extinção ou procedimento semelhante que envolva de qualquer maneira a Cedente, a HCHC, bem como de qualquer de suas Afiliadas;

(vii) a propositura de ação judicial que objetive a insolvência civil, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou falência de qualquer dos Garantidores, dos sócios da Cedente e/ou dos sócios da HCHC que não seja extinta dentro de até 30 (trinta) dias contados da data da sua respectiva propositura, ou ainda a morte ou dissolução por qualquer forma de qualquer dos Garantidores, dos sócios da Cedente ou dos sócios da HCHC;

(viii) ocorrência de: (a) cessão de participação societária pelo(s) principal(is) sócio(s) da Cedente e/ou da HCHC de forma a caracterizar alteração do(s) principal(is) sócio(s) na composição do capital social; e/ou; (b) alteração e/ou transferência do Controle, direto ou indireto, da Cedente e/ou da HCHC;

(ix) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, conferência de bens ao capital ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Cedente e/ou a HCHC, que resulte em alteração de Controle, direto ou indireto, da Cedente e /ou da HCHC;

(x) a tomada de qualquer nova dívida bancária ou financeira pela Cedente;

(xi) a existência de qualquer decisão judicial transitada em julgado, não sujeita a recurso, que reconheça a ilegalidade, inexistência ou ineficácia de parte ou de todos os Documentos da Emissão;

(xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus quotistas pela HCHC e pela Cedente, caso a Cedente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nos Documentos da Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no Artigo 220 da Lei n.º 6.404/76, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) dias, contado do descumprimento;

(xiii) caso os Créditos Imobiliários deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado por ato praticado deliberadamente pela Cedente e/ou pelos Garantidores;

(xiv) caso os Recebíveis da Cessão Fiduciária deixem de ser pagos na Conta da Vinculada Cessão Fiduciária por ato praticado deliberadamente pela Cedente, pela HCHC e/ou pelos Garantidores;

(xv) caso o Contrato de Locação, cujos recebíveis foram cedidos à Emissora, venha a ser distratado, objeto de ações judiciais motivadas por discussão de cláusulas contratuais ou por pendências de qualquer natureza.



15.2. Prazo de Recompra Compulsória Automática. Na hipótese de Recompra Compulsória Automática, a Emissora realizará a Recompra Compulsória Não-Automática dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores pagos pela Cedente à Emissora ("Prazo de Recompra Compulsória Automática").

## **XVI. RECOMPRA COMPULSÓRIA NÃO AUTOMÁTICA**

16.1. Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática. A Cedente deverá obrigatoriamente efetuar a recompra compulsória e imediata da totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a realização de pagamento à Emissora do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, caso ocorra qualquer das hipóteses listadas abaixo, e desde que tal recompra seja aprovada pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada para tal finalidade ("Recompra Compulsória Não-Automática"), nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, nas hipóteses abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática"):

- (i) caso o Fundo de Reserva não seja recomposto na Data de Recomposição;
- (ii) o descumprimento pela Cedente de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Emissão, que não seja sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para o respectivo pagamento;
- (iii) contratação de qualquer operação que implique na criação de quaisquer ônus, Gravames ou preferências em relação aos dividendos ou quaisquer proventos atribuídos às participações societárias objeto da Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iv) contratação de qualquer operação que implique na criação de quaisquer ônus, Gravames ou preferências em relação ao Imóvel;
- (v) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse do Imóvel em razão de ação expropriatória;
- (vi) descumprimento pela Cedente de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Emissão que não seja sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido inadimplemento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico nos respectivos Documentos da Emissão;
- (vii) mudança ou alteração no objeto social da Cedente que modifique as atividades atualmente por ela praticada de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura da ata ou contrato social que realizou a alteração;
- (viii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros das obrigações assumidas no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Emissão pela Cedente;



- (ix) ocorrência de qualquer operação fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, conferência de bens ao capital social ou transformação da Cedente, dos Garantidores, dos sócios da Cedente, da HCHC ou de suas respectivas Afiliadas;
- (x) caso sejam realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Emissão sem a autorização dos Investidores, exceto pelas alterações prévia e expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Emissão;
- (xi) se houver a falta de cumprimento ou o vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Cedente e/ou da HCHC firmada com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais, de valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (xii) a redução de capital social da Cedente e/ou da HCHC;
- (xiii) criação de qualquer tipo de ônus ou Gravame de qualquer natureza sobre o Imóvel;
- (xiv) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Cedente, pelos Garantidores, pelos sócios da Cedente, pela HCHC ou suas respectivas Afiliadas no Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Emissão;
- (xv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, observado o prazo de cura de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do respectivo cancelamento, revogação ou suspensão, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Cedente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou, ainda, caso esteja em curso procedimento administrativo visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a Cedente esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública;
- (xvi) a concessão, pela Cedente ou pela HCHC de mútuo de qualquer natureza a quaisquer sociedades pertencentes ao seu grupo econômico ou societário em valor igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);
- (xvii) aquisição, pela Cedente, de novos ativos que agreguem novos negócios que possam representar riscos adicionais aos negócios atualmente desenvolvidos pela Cedente e/ou pela HCHC, ainda que dentro do mesmo setor de atuação da Cedente e/ou da HCHC;
- (xviii) protestos de títulos contra a Cedente e/ou contra a HCHC cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ou



contra os Garantidores, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento a Cedente, a HCHC e/ou os Garantidores sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados no prazo de cura de até 30 (trinta) dias;

(xix) caso o Contrato de Locação venha a ser renegociado;

(xx) caso os Recebíveis da Cessão Fiduciária, verificados mensalmente pela Emissora na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária, não atinjam, durante um mês, o montante de, no mínimo, 4 (quatro) vezes a maior parcela do fluxo de pagamento dos CRI, excluindo-se para o efeito de tal cálculo as parcelas pontuais de entrada, semestrais ou anuais que sejam consideradas como parcelas balão ("Montante Mínimo de Recebíveis");

(xxi) caso a Obrigação de Regularidade Fiscal, estabelecida na Cláusula 21.5 do Contrato de Cessão não seja cumprida pelas partes responsáveis; ou

(xxii) caso a Cedente: (a) deixe de atuar de forma diligente com a cobrança e administração dos Créditos Imobiliários; e (b) de qualquer forma dificulte a transferência de tais serviços para terceiro especializado, a ser escolhido a critério exclusivo da Emissora.

16.2. Realização da Assembleia para Deliberar sobre a Recompra. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a cláusula 16.1 deste Termo de Securitização deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

16.2.1. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Especial de Investidores em primeira e segunda convocação, mencionada na cláusula anterior por falta de quórum; ou (ii) instalação e deliberação favorável à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários; restará automaticamente configurado o Evento de Recompra e exigir o pagamento do que for devido.

16.3. Prazo de Recompra Compulsória Não Automática. Na hipótese de Recompra Compulsória Não Automática, a Emissora realizará a Recompra Compulsória Não Automática dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores pagos pela Cedente à Emissora ("Prazo de Recompra Compulsória Não Automática").

## **XVII. VALOR DE RECOMPRA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

17.1. Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários. Significa o valor a ser pago pela Cedente na recompra de todos os Créditos Imobiliários, correspondente ao saldo devedor total do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, correspondente ao Contrato de Locação cedido à Emissora, acrescidos da Remuneração dos CRI, das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e dos demais encargos previstos neste Termo de Securitização e no



Contrato de Cessão, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento, o que ocorrer por último (“Valor da Recompra Total dos Créditos Imobiliários”, sendo que, quando referido em conjunto com o Valor da Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, serão referidos como “Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários”, conforme o contexto).

## **XVIII. MULTA INDENIZATÓRIA**

18.1. Eventos de Multa Indenizatória. A Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis da Cessão Fiduciária durante todo o prazo de duração Contrato de Locação, assim como dos Contratos de Convênio que pagam os Recebíveis da Cessão Fiduciária, de modo que a Cedente pagará à Emissora uma multa indenizatória (“Multa Indenizatória”) cujo valor corresponderá ao Valor de Multa Indenizatória, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Multa Indenizatória”):

(i) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade do Contrato de Locação ou dos Contratos de Convênio que pagam os Recebíveis da Cessão Fiduciária sejam contestadas pela Devedora, pelas Operadoras de Saúde, ou qualquer outro terceiro interessado;

(ii) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários e/ou dos Recebíveis da Cessão Fiduciária e/ou do Contrato de Locação e/ou dos Contratos de Convênio que pagam os Recebíveis da Cessão Fiduciária sejam reconhecidas ou declaradas, em decisão judicial transitada em julgado, no todo ou em parte, de modo a comprometer de forma adversa o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Recebíveis da Cessão Fiduciária, ainda que tal reconhecimento ou declaração esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários e/ou dos Recebíveis da Cessão Fiduciária; ou

(iii) caso comprovadamente tenha ocorrido qualquer Amortização Extraordinária Compulsória, Evento de Recompra Compulsória Automática ou Evento de Recompra Compulsória Não-Automática de que é titular a Emissora, e em qualquer de tais hipóteses não puder ser exercido por qualquer motivo.

18.2. Multa Indenizatória Parcial e Total. A indenização devida à Emissora nos termos acima corresponderá ao Valor da Multa Indenizatória Parcial, em caso de pagamento de Multa Indenizatória parcial, ou ao Valor da Multa Indenizatória Total, em caso de pagamento de Multa Indenizatória total, acrescido de eventuais Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado porventura em aberto e/ou eventuais Encargos Moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Emissão.

18.3. Valor de Multa Indenizatória Parcial. Significa o valor a ser pago pela Cedente na ocorrência de Evento de Multa Indenizatória que acione a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória parcial, correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado correspondente ao valor dos recebíveis apurados no mês anterior do respectivo Contrato de Convênio que pagam os Recebíveis da Cessão Fiduciária objeto do Evento de Multa



Indenizatória, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos previstos neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão até o momento da ocorrência de tal fato, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento, o que ocorrer por último ("Valor da Multa Indenizatória Parcial").

18.4. Valor de Multa Indenizatória Total. Significa o valor a ser pago pela Cedente na ocorrência de evento que acione a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória total, correspondente a totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado correspondente a totalidade dos recebíveis provenientes do Contrato de Locação que lastreiam a Emissão e/ou o valor dos recebíveis apurados no mês anterior de todos os Contratos de Convênio e sejam objeto do Evento de Multa Indenizatória, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos previstos neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão até o momento da ocorrência de tal fato, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento, o que ocorrer por último ("Valor da Multa Indenizatória Total").

18.5. Prazo de Pagamento da Multa Indenizatória. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência dos Encargos Moratórios sobre a Multa Indenizatória, incidente a partir do decurso do prazo para pagamento da Multa Indenizatória acima previsto até a data do seu efetivo pagamento.

18.6. Não Cumulatividade da Multa Indenizatória. As Partes estabelecem, desde já, que a Multa Indenizatória não poderá, de qualquer forma, ser cumulativa ao pagamento da Recompra Compulsória.

18.7. Negócio Aleatório. A Multa Indenizatória configura negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irreatável a pagar à Emissora os valores devidos na forma dos acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários e os Recebíveis da Cessão Fiduciária se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória.

## **XIX. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

19.1. Assembleia Especial de Investidores. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de investidores a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos Investidores, devendo ser aplicado a tal assembleia o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução CVM 60 e subsidiariamente, no que couber, o disposto na Lei n.º 6.404/76 a respeito das assembleias gerais de acionistas ("Assembleia Especial de Investidores").

19.2. Competência Privativa da Assembleia Especial de Investidores. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:



- (i) as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, observados os demais termos e condições estipulados neste Termo de Securitização e também o disposto no Artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
  - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores;
  - (b) a dação em pagamento aos Investidores dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
  - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
  - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

19.2.1. Outras Matérias. Este Termo de Securitização poderá estabelecer outras matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores, além das previstas acima.

19.3. Aprovação das Demonstrações Financeiras em Assembleia. As Demonstrações Financeiras cujo Relatório de Auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Investidores.

19.4. Hipóteses de Alteração Automática do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização pode ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Investidores sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;
- (ii) decorrer da substituição dos Créditos Imobiliários pela Emissora nas hipóteses que sejam expressamente permitidas pela Resolução CVM 60;
- (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços;



(iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e

(v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI emitidos.

19.4.1. Prazo para Comunicação de Alterações Automáticas. As alterações referidas na cláusula 19.4 acima devem ser comunicadas aos Investidores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

19.5. Competência para Convocação. A Assembleia Especial de Investidores pode ser convocada por iniciativa própria da Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da Classe de CRI em específico que estiver sendo convocada, se for o caso.

19.5.1. Convocação via Emissora. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

19.5.2. Convocação Direta pelo Agente Fiduciário ou Investidores. Caso a Emissora não cumpra com a sua obrigação de realizar a convocação prevista na cláusula 19.5.1 no prazo ali estabelecido, o Agente Fiduciário e/ou Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da Classe de CRI em específico que estiver sendo convocada, se for o caso, aplicando-se o procedimento alternativo de convocação da Assembleia Especial de Investidores previsto na cláusula 19.6.1 abaixo.

19.6. Procedimento de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser encaminhada pela Emissora a cada Investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

19.6.1. Procedimento de Convocação Alternativa. Caso ocorra a hipótese prevista na cláusula 19.5.2, o Agente Fiduciário e/ou Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da Classe de CRI em específico que estiver sendo convocada, se for o caso, poderá(ão) realizar a convocação mediante a publicação de anúncios no Diário Oficial e em Jornal de Grande Circulação por ao menos três vezes, devendo mediar entre a primeira convocação em qualquer deles e o prazo de realização da Assembleia Especial de Investidores o prazo previsto na cláusula 19.7 abaixo.

19.7. Prazo de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

19.8. Instrumento de Convocação. Da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo:



(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

**19.8.1. Participação da Assembleia à Distância (Assembleias Virtuais).** Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**19.8.2. Divulgação dos Requisitos da Assembleia Virtual.** As informações requeridas na cláusula 19.8.1 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Investidores.

**19.8.3. Meios de Realização da Assembleia.** A Assembleia Especial de Investidores pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**19.8.4. Garantia de Autenticidade da Identidade dos Investidores.** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Investidor.

**19.8.5. Meios de Exercício do Voto.** Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores.

**19.9. Instalação.** A Assembleia Especial de Investidores se instala com a presença de qualquer número de Investidores. A presença da totalidade dos Investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Investidores.



19.10. Deliberações. As deliberações da Assembleia Especial de Investidores são tomadas por maioria de votos dos presentes.

19.11. Cômputo dos Votos. Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

19.12. Quórum de Deliberações. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado não pode ser superior a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

19.13. Quórum Qualificado. Caso haja a convocação de uma Assembleia Especial de Investidores em que a ordem do dia: (i) contenha matéria que afete a Ordem de Pagamentos ou qualquer direito específico de determinada Classe de CRI; (ii) preveja a alteração de qualquer cláusula deste Termo de Securitização em detrimento de qualquer direito específico de uma determinada Classe de CRI; ou (iii) tenha como objeto a alteração desta cláusula 19.13; tais matérias somente poderão ser aprovadas se contarem adicionalmente com a votação da maioria de cada Classe de CRI afetada, mediante a realização de votações adicionais e separadas da respectiva Classe, sendo certo que caso não haja a aprovação adicional pelos Investidores de tal Classe votando separadamente, as hipóteses previstas nesta cláusula não poderão ser aprovadas.

19.14. Consulta Formal. A Emissora poderá submeter a aprovação das deliberações da Assembleia Especial de Investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Investidores, devendo a Emissora conceder aos Investidores o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para manifestação.

19.15. Investidores Habilitados a Exercer Voto. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Investidores detentores de CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

19.16. Investidores Proibidos de Votar na Assembleia Especial de Investidores. Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores:

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

19.16.1. Não se aplica a vedação prevista na cláusula 19.16 quando: (i) os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da cláusula 19.16; ou (ii)



houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

19.17. Presidência da Assembleia Especial de Investidores. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá: (i) ao Agente Fiduciário; ou (ii) ao Investidor eleito pelos Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores.

19.18. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

19.19. Presença do Agente Fiduciário. Será obrigatória a presença do Agente Fiduciário em todas as Assembleias Especiais de Investidores, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

## **XX. ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

20.1. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábeis independentes do restante de seu patrimônio, obrigando-se ainda a elaborar e publicar as respectivas Demonstrações Financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei n.º 14.430 e com o Artigo 37 da Resolução CVM 60.

20.2. Responsabilidade. A Emissora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Operação de Securitização.

20.2.1. Indenização de Prejuízos por Má Administração do Regime Fiduciário. O patrimônio próprio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado

20.3. Obrigações da Emissora. Incluem-se entre as obrigações da Emissora:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) controles de presenças e das Atas de Assembleia Especial dos Investidores;
  - (b) os relatórios do Auditor Independente sobre as suas Demonstrações Financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
  - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão; e
  - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão;
- (ii) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à emissão:



- (a) registrados em Entidade Registradora; ou
- (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iii) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (iv) convocar e realizar a Assembleia Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações;
- (v) observar a regra de rodízio dos Auditores Independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica;
- (vi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e
- (vii) adotar os procedimentos necessários para a execução das Garantias envolvidas, quando for o caso.

20.3.1. Não se aplica ao Patrimônios Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de Auditor Independente derivado da implantação do comitê de auditoria.

20.4. Diligências da Emissora. A Emissora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de Custodiante ou de Entidade Registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização.

20.5. Declarações da Emissora. A Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Custodiante, cabendo à Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI, assim como caberá à Emissora a guarda e conservação de cópias simples (PDFs) dos Documentos da Emissão;
- (ii) a custódia dos Créditos Imobiliários será realizada pela Cedente, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem;



(iii) a custódia das vias digitais dos boletins de subscrição, quando utilizados no âmbito da Emissão, será realizada pelo Coordenador Líder; e

(iv) a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, Créditos Imobiliários e Recebíveis da Cessão Fiduciária são atividades que serão realizadas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo certo que a eventual contratação de empresa de cobrança deverá ser previamente aprovada pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada para esta finalidade, mediante o voto afirmativo da maioria simples dos Investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores.

20.5.1. Entrega dos Documentos da Origem dos Créditos Imobiliários. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de solicitação de 5 (cinco) Dias Úteis.

20.6. Atribuições da Emissora. Compete à Emissora: (i) emitir o termo de liberação de garantia, sob supervisão do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as Obrigações Garantidas; e (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança das CCI inadimplidas e/ou dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

20.7. Insolvência da Emissora. Em caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração do Patrimônio Separado e convocará Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado, conforme o disposto no artigo 31 da Lei n.º 14.430.

20.7.1. O Agente Fiduciário deve convocar a Assembleia Especial dos Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, na forma do Artigo 33, §5º da Resolução CVM 30, observado o disposto na Seção XXII e na cláusula 29.12 abaixo.

20.7.2. O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias a contar de eventual suspensão pela CVM ou da identificação da insuficiência do Patrimônio Separado, a qual deve ser realizada em até 20 (vinte) dias da data da convocação, com o objetivo de deliberar sobre a transferência do Patrimônio Separado ou a sua manutenção na Emissora.

20.8. Captação de Recursos para Cobrança dos Créditos Imobiliários. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores, a emissão de nova Série de CRI da mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas. Nessa hipótese os recursos captados estarão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Investidores. Este Termo de Securitização deverá ser aditado



pela Emissora de modo a prever a Emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

## **XXI. RENDIMENTOS FINANCEIROS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

21.1. Rendimentos Financeiros do Patrimônio Separado. Na hipótese de rendimentos financeiros que decorram de aplicações de recursos originados nos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado vinculados à Conta do Patrimônio Separado ou quaisquer outros recursos financeiros excedentes porventura existentes na Conta do Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes valores para as contas correntes de livre movimentação da Cedente, desde que tenha havido o pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas e tenham sido descontados e pagos todos os tributos incidentes.

## **XXII. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

22.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) requerimento de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial pela Emissora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de protocolo do respectivo do pedido;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) mediante deliberação pela Assembleia Especial de Investidores pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; (b) a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

22.2. Notificação de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado pela Emissora. A Emissora se obriga a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Investidores de exercerem seus poderes, direitos, prerrogativas, opções, alternativas, faculdades e pretensões estipulados neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Emissão e na regulamentação aplicável.



22.3. Cooperação da Emissora em Caso de Liquidação. Em caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, a Emissora se obriga: (i) a auxiliar e continuar gerenciando a Conta do Patrimônio Separado até que ela seja efetivamente substituída nessas funções; e (ii) a fornecer qualquer informação, cópias integrais de extratos bancários, informações gerenciais amplas, completas, irrestritas e detalhadas relativamente ao pagamento das CCI, Créditos Imobiliários, Recebíveis da Cessão Fiduciária, dos CRI, bem como assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta do Patrimônio Separado em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

22.4. Convocação da Assembleia Especial de Investidores de Liquidação. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

22.5. Realização da Assembleia Especial de Investidores de Liquidação. A Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação, na forma do Artigo 30, §3º da Lei n.º 14.430.

22.6. Ordem do Dia da Assembleia Especial de Investidores de Liquidação. Na Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado os Investidores deverão deliberar no mínimo sobre as seguintes matérias: (i) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (ii) em caso de não liquidação, a manutenção da Emissora no cargo de administradora do Patrimônio Separado ou a eleição de outra entidade ou outra securitizadora para administrar o Patrimônio Separado e as regras para sua administração; e (iii) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

22.7. Quóruns. Na Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado o quórum de instalação será de 2/3 dos CRI emitidos e, em segunda, convocação, a maioria simples dos Investidores que estiverem presentes. Instalada a Assembleia Especial de Investidores, a matéria deverá ser deliberada pela maioria simples dos Investidores presentes, na forma do Artigo 30, §4º da Lei n.º 14.430. Caso, após a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, o Agente Fiduciário deverá liquidar automaticamente o Patrimônio Separado.

22.8. Forma de Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência do Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos



Investidores), na qualidade de representante dos Investidores, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**22.8.1. Procedimento de Liquidação pelo Agente Fiduciário.** Caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Investidores), conforme deliberação dos Investidores: (i) administrar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os Recebíveis da Cessão Fiduciária, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Crédito Imobiliários, representados pelas CCI, dos Recebíveis da Cessão Fiduciária e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores na proporção dos CRI por eles detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os Recebíveis da Cessão Fiduciária e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção dos CRI por eles detidos.

### **XXIII. GARANTIAS DOS CRI E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS; COBRIGAÇÃO**

**23.1. Garantias da Emissão.** Serão constituídas: (i) garantias reais e fidejussórias pela Cedente, pela HCHC e pelos sócios da HCHC em favor da Emissora, e em benefício dos Investidores; (ii) garantia fidejussória de aval outorgada pelos sócios da HCHC diretamente em favor dos Investidores neste Termo de Securitização; e (iii) a constituição de fundo de reserva para assegurar o pagamento de todas as obrigações especificadas neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Atualização Monetária, da Remuneração dos CRI, das parcelas de Amortização, do Prêmio de Recompra, de eventuais Encargos Moratórios, das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e quaisquer outras previstas neste Termo de Securitização, inclusive na ocorrência de qualquer evento de Amortização Extraordinária Compulsória, Recompra Facultativa Voluntária, Recompra Compulsória Automática, Recompra Compulsória Não-Automática ou Eventos de Multa Indenizatória (em conjunto, "Obrigações Garantidas" ou "Obrigações"), conforme melhor detalhadas e descritas abaixo ("Garantias"):

(i) **Alienação Fiduciária de Quotas.** Alienação fiduciária da totalidade das quotas da HCHC, outorgada pelos sócios da HCHC à Emissora, em garantia às Obrigações Garantidas, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, que servirá como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 23.2 do presente Termo de Securitização;

(ii) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** Alienação fiduciária do Imóvel em favor da Emissora como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 23.7 do presente Termo de Securitização;

(iii) **Cessão Fiduciária.** Cessão Fiduciária de todos os valores que a HCHC tem a receber das operadoras de saúde, listadas no Anexo III do Contrato de Cessão e no Anexo **[E]** do Contrato de Cessão Fiduciária ("Operadoras de Planos de Saúde") decorrentes do atendimento de pacientes que sejam beneficiários das Operadoras de Planos de Saúde conforme estabelecido nos contratos de prestação de serviços



firmados pela HCHC com cada uma das Operadoras de Planos de Saúde ("Recebíveis da Cessão Fiduciária"), sendo que os ;

(iv) Aval: Garantia fidejussória de aval outorgada pelos sócios da HCHC diretamente em favor dos Investidores neste Termo de Securitização, que servirá como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 23.4 do presente Termo de Securitização;

(v) Fiança: Garantia fidejussória de fiança outorgada pelos sócios da hchc diretamente em favor da Emissora em garantia dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, na forma da cláusula 23.5 do presente Termo de Securitização;

(vi) Fundo de Reserva. Fundo de reserva constituído mediante a retenção de parte do Valor da Cessão na Conta do Patrimônio Separado, correspondente a 3 (três) vezes a maior parcela do fluxo de pagamento dos CRI, excluindo-se para o efeito de tal cálculo as parcelas pontuais de entrada, semestrais ou anuais que sejam consideradas como parcelas balão, que será administrado pela Emissora na forma deste Termo de Securitização e que servirá como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas, na forma da cláusula 23.6 do presente Termo de Securitização;

23.2. Alienação Fiduciária de Quotas. A HCHC e os sócios da HCHC constituíram alienação fiduciária em garantia das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da HCHC, em caráter irrevogável e irretroatável, em favor da Emissora, alcançando tal alienação fiduciária quaisquer novas quotas da HCHC que venham a ser emitidas e/ou adquiridas no futuro, a qualquer título, por quaisquer dos sócios da HCHC ou por terceiros, bem como todos os valores pagos pela HCHC aos titulares das quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas"), mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

23.2.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente localizado na cidade ou cidades da sede ou residência, conforme o caso, da Emissora, da HCHC e dos Garantidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo a HCHC e seus sócios apresentarem comprovação de tal registro à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data em que ele tiver sido concluído.

23.2.2. As quotas de emissão da HCHC permanecerão sujeitas à Alienação Fiduciária até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

23.2.3. Caso a HCHC esteja em mora no pagamento de qualquer Obrigação Garantida, ou caso seja descumprida qualquer obrigação assumida pela HCHC, pelos sócios da HCHC no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a HCHC, uma vez



que receba a respectiva comunicação firmada individualmente pela Emissora, deverá passar a imediatamente pagar os lucros, juros sobre capital próprio, frutos e rendimentos diretamente à Emissora ou aos seus sucessores na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora alocará os valores recebidos para pagamento das Obrigações Garantidas.

23.3. Cessão Fiduciária. A HCHC constituirá cessão fiduciária em garantia sobre a totalidade dos recebíveis decorrentes da prestação dos serviços de atendimento de pacientes beneficiários das Operadoras de Planos de Saúde ("Cessão Fiduciária"); que deverão ser integralmente depositados na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária e servirão como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas, mediante a celebração do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros ("Contrato de Cessão Fiduciária").

23.3.1. Depósito na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária. Os Recebíveis da Cessão Fiduciária serão integralmente depositados integralmente na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária, administrada pela Emissora, conforme estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária.

23.3.2. Utilização dos Recursos da Conta Vinculada da Cessão Fiduciária. Os Recebíveis disponíveis na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária serão destinados única e exclusivamente na recomposição do Fundo de Reserva, sendo certo que todas as obrigações de pagamento das Obrigações Garantidas serão adimplidas mediante a utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva, que será recomposto, em até 1 (um) Dia Útil após o Período de Apuração, mediante a utilização dos Recebíveis da Cessão Fiduciária disponíveis na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária ("Data de Recomposição"). Os Recebíveis da Cessão Fiduciária que sobejarem aos recursos necessários para o pagamento das Obrigações Garantidas, antes da Data de Recomposição e após a Data de Recomposição, serão automaticamente liberados à HCHC, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Escrow.

23.3.3. Apuração dos Recursos da Conta Vinculada da Cessão Fiduciária. Em cada Data de Apuração a Emissora irá verificar se o montante de Recebíveis da Cessão Fiduciária que transitou na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária nos últimos 30 (trinta) dias atende ao Montante Mínimo de Recebíveis, sendo que, caso o montante não atenda ao Montante Mínimo de Recebíveis, a Cedente, a HCHC e os Garantidores da Emissão serão notificados para, solidariamente, transferirem para a Conta Vinculada da Cessão Fiduciária os valores necessários para que seja atendido o Montante Mínimo de Recebíveis.

23.4. Aval. Os Avalistas outorgam solidariamente, de forma irrevogável e irretroatável, aval em favor dos Investidores em garantia de pagamento da totalidade dos CRI emitidos no âmbito deste Termo de Securitização, os quais poderão a qualquer tempo vir a ser chamados para honrar solidariamente todas as obrigações ora assumidas, na eventualidade de a Emissora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos perante os Investidores, comprometendo-se a adimplir tempestivamente as Obrigações Garantidas ("Aval").



23.4.1. Cada um dos Avalistas declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, ser avalista solidário, responsável autônomo e principal devedor e pagador da totalidade das Obrigações Garantidas perante os Investidores.

23.4.2. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no mesmo Dia Útil em que tais valores sejam exigíveis da Emissora, independentemente do envio de notificação neste sentido, devendo tais pagamentos serem realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização.

23.4.3. Nenhuma exceção pessoal, objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações ora assumidas.

23.4.4. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos dos Investidores caso venham a honrar o Aval, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os Avalistas se obrigam a somente exigir tais valores da Emissora após a quitação integral das obrigações constantes dos CRI, sendo certo que a responsabilidade da Emissora está limitada ao Patrimônio Separado ora instituído.

23.4.5. Qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em virtude do Aval será efetuado de modo que os Investidores recebam dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento das Obrigações Garantidas fosse efetuado pela própria Emissora, com os recursos dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, objeto do Patrimônio Separado.

23.4.6. A eventual inobservância pelos Investidores: (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e/ou (ii) dos prazos para execução do Aval; não ensejará, em nenhuma hipótese, perda de qualquer direito ou faculdade dos Investidores estipulados neste Termo de Securitização, podendo o Aval ser executado e exigido pelos Investidores, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até integral quitação das Obrigações Garantidas.

23.4.7. Em caso de falecimento de quaisquer dos Avalistas, caso aplicável, ainda que à época do fato haja ou não a mora ou o inadimplemento no pagamento das Obrigações Garantidas, total ou parcialmente, o Aval prestado pelo Avalista falecido no âmbito deste Termo de Securitização, por ser obrigação autônoma e distinta da obrigação da Emissora, dos demais outorgantes das Garantias e das obrigações dos demais Avalistas de efetuar o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sobreviverá e continuará em pleno e integral vigor e efeito até o pagamento integral da totalidade das Obrigações Garantidas, podendo o Aval ser exigido pelos Investidores, inclusive judicialmente, até as forças da herança do respectivo Avalista.

23.4.8. Declarações dos Avalistas. Os Avalistas declaram e garantem aos Investidores, na presente data, com relação a si, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade que:



- (i) têm todos os direitos necessários e plena capacidade legal para celebrarem este Termo de Securitização e cumprirem as suas obrigações daqui decorrentes, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a constituição e outorga do Aval;
- (ii) inexistente qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação deste Termo de Securitização e outorga do Aval, os quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos celebrados pelos Avalistas; ou (b) na rescisão de qualquer desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações celebradas pelos Avalistas;
- (iii) este Termo de Securitização ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência constituem obrigações legais, lícitas, válidas e vinculantes, exequíveis contra os Avalistas de acordo com seus termos;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer Autoridade Governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, que não tenham sido devidamente obtidas;
- (v) até esta data, os Avalistas que não sejam pessoas naturais não possuem qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente provisionado em suas demonstrações financeiras, no que for materialmente relevante;
- (vi) não existe nenhuma obrigação ou contingência, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas na sua contabilidade, no que for materialmente relevante;
- (vii) conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e da *UK Bribery Act of 2010*, e, em particular, declara 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, não oferece e não dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este



instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;

(viii) estão cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações das Autoridades Governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(ix) este Termo de Securitização constitui obrigação legal, válida, vinculante e exigível dos Avalistas, exequível de acordo com seus termos e condições;

(x) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença ou ordem de qualquer Autoridade Governamental ou órgão regulatório é exigido para a celebração e para o cumprimento pelos Avalistas de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(xi) não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica dos Avalistas;

(xii) prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos pelas Autoridades Governamentais competentes para a apresentação destas declarações;

(xiii) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos devidos pelos Avalistas, ou impostas a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros, foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa-fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xiv) observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores dos Avalistas estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como a legislação aplicável à proteção à saúde e segurança pública; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil, tributária, regulatória e ambiental aplicável; e



(xv) possuem, nesta data, patrimônio suficiente para arcar com o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas.

23.4.9. Os Avalistas comprometem-se a notificar o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações e garantias prestadas na cláusula acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas em até 5 (cinco) dias a contar da data de sua ocorrência ou conhecimento.

23.4.10. Os Avalistas encaminharão anualmente ao Agente Fiduciário, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de encerramento de cada ano fiscal, cópia integral das suas declarações de Imposto de Renda do exercício encerrado e das demonstrações financeiras do exercício encerrado, conforme aplicáveis.

23.5. Fiança. Em garantia ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, os Avalistas assinaram o Contrato de Cessão na qualidade de fiadores e prestaram fiança, nos termos do Contrato de Cessão ("Fiança").

23.6. Fundo de Reserva. Será constituído um fundo de reserva mediante a retenção de parte do Valor da Cessão na Conta do Patrimônio Separado, correspondente a 3 (três) vezes a maior parcela do fluxo de pagamento dos CRI, excluindo-se para o efeito de tal cálculo as parcelas pontuais de entrada, semestrais ou anuais que sejam consideradas como parcelas balão ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"), que será administrado pela Emissora na forma deste Termo de Securitização e que servirá como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas ("Fundo de Reserva").

23.6.1. Duração do Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva observará as cláusulas pertinentes do Contrato de Cessão e o seu montante mínimo deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, ao montante estipulado na cláusula acima.

23.6.2. Liberação do Fundo de Reserva à Cedente. Os valores depositados no Fundo de Reserva serão remetidos à Cedente apenas após o cumprimento integral e liquidação total das Obrigações Garantidas, vencidas e vincendas, com a correspondente liquidação total dos CRI emitidos.

23.6.3. Utilização do Fundo de Reserva pela Emissora. O Fundo de Reserva será utilizado pela Emissora como a primeira fonte de pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, incluindo, mas sem limitação, o pagamento dos CRI, devendo o Fundo de Reserva ser recomposto, mediante a utilização dos Recebíveis da Cessão Fiduciária, na Data de Recomposição, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária, sendo que a HCHC, a Cedente e os Avalistas permanecem solidariamente obrigados a recompor esse Fundo de Reserva, seja por meio da cessão de novos Créditos Imobiliários e Recebíveis da Cessão Fiduciária cujos recebíveis serão direcionados ao Fundo de Reserva, seja por meio da excussão das Garantias, incluindo, sem limitação, excussão dos Recebíveis da Cessão Fiduciária.

23.7. Alienação Fiduciária de Imóvel. A HCHC constituirá alienação fiduciária em garantia do Imóvel, em caráter irrevogável e irretroatável, em favor da Emissora, na forma dos artigos



22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, alcançando tal alienação fiduciária quaisquer novos imóveis que decorram do imóvel, objeto da alienação fiduciária, a partir de remembramentos, desmembramentos e quaisquer outras formas de alterações que sofrerem ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel").

23.7.1. O Imóvel da HCHC permanecerá alienado fiduciariamente à Emissora até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Alienação Fiduciária do Imóvel.

23.7.2. Desde que a HCHC e/ou a Cedente não estejam em mora no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, a HCHC utilizará o Imóvel de forma livre, detendo a sua posse direta, por sua conta e risco, e deverá manter as instalações físicas do mesmo tal qual hoje se encontram, sendo desde já autorizada a realização de obras e benfeitorias, desde que não promovam a depreciação do valor atual do Imóvel, cabendo à HCHC fornecer todas as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário a respeito da utilização do Imóvel.

23.7.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente localizado na cidade ou cidades da sede ou residência, conforme o caso, da Emissora e da HCHC, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua data de assinatura, devendo a HCHC apresentar comprovação de tal registro à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data em que ele tiver sido concluído.

23.7.4. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado, ainda, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente localizado na cidade e comarca do Imóvel no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua data de assinatura, devendo a HCHC apresentar comprovação de tal registro à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data em que ele tiver sido concluído.

23.8. Ausência de Garantias Flutuantes da Emissora. Não obstante essas garantias específicas, o CRI não contará com garantia flutuante da Emissora.

23.9. Vedação à Compensação. A Cedente e a HCHC não poderão realizar a compensação de qualquer crédito que porventura venha a ser devido pela Emissora à Cedente e a HCHC com as dívidas da Cedente e da HCHC para com a Emissora em decorrência das obrigações principais e acessórias previstas neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão.

23.10. Ordem de Excussão das Garantias. As Garantias poderão ser excutidas e executadas pela Emissora em benefício dos Investidores, podendo a Emissora excutir as Garantias em conjunto, e em qualquer ordem que bem entender, inclusive excutindo as Garantias fidejussórias e/ou reais, de forma individual ou concomitante, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas e quitadas, na forma estipulada neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão.



## XXIV. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

24.1. Declarações e Garantias da Emissora. A Emissora neste ato declara e garante aos Investidores que:

- (i) é uma sociedade anônima devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, de acordo com as leis brasileiras aplicáveis e a Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Emissão, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou mandatos para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, em sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito nesta data;
- (iv) na Data de Emissão a Emissora é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, em benefício dos Investidores, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização, conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão;
- (v) os Créditos Imobiliários são existentes nos exatos valores e condições descritas no Contrato de Cessão;
- (vi) na Data de Emissão os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, Gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização, conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão;
- (vii) não há qualquer acordo ou relacionamento comercial progressivo ou existente entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções ou que coloque o Agente Fiduciário em potencial conflito de interesses para o exercício das suas obrigações sob este Termo de Securitização;
- (viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Emissão de que a Emissora seja parte constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, a Devedora ou



a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar de forma adversa os Créditos Imobiliários e os Recebíveis da Cessão Fiduciária, o Contrato de Locação que deu origem aos Créditos Imobiliários e os contratos com as Operadoras de Planos de Saúde que deram origem aos Recebíveis da Cessão Fiduciária, o Imóvel ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(x) na Data de Emissão o Imóvel e as Quotas da HCHC encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, Gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma, conforme informado e declarado pelas Partes;

(xi) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Resolução CVM 60.

24.2. Exatidão e Veracidade das Informações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das suas informações e declarações prestadas aos Investidores, ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Emissão, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade e ausência de vícios.

24.3. Alteração das Declarações. A Emissora compromete-se a notificar por escrito os Investidores e o Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

## **XXV. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

25.1. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo de Securitização, a Emissora terá adicionalmente as seguintes obrigações perante os Investidores:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Investidores;

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;

(iii) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão;

(iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Investidores, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a esta Emissão;

(v) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores da Emissora, bem como da própria Emissora;

(vi) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações solicitados por tal Agente Fiduciário para fins de cumprimento de seus deveres e



atribuições, conforme regulamentação específica, e consoante os termos deste Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão;

(vii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros; e

(viii) preparar Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado na forma deste Termo de Securitização;

(ix) fornecer tempestivamente de maneira completa e integral as informações solicitadas pela CVM e pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3; e

(x) divulgar, nos termos das normas vigentes, o Relatório Anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário, que poderão ser obtidas no seguinte endereço eletrônico: <https://vortx.com.br/>.

## XXVI. SUBSTITUIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

26.1. Vedação à Revolvência de Créditos Imobiliários. Não é admitida revolvência nas Operações de Securitização de Créditos Imobiliários, em virtude do disposto no Artigo 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

26.2. Substituição de Créditos Imobiliários. Não obstante o disposto na cláusula 26.1 acima, a Emissora somente pode substituir Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado nos casos abaixo relacionados, e desde que sejam atendidos os critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos Investidores ou o montante total dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, nem tampouco postergado o cronograma da Emissão, na forma do Artigo 18, §3º da Resolução CVM 60:

(i) vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários, incluindo, por exemplo, falhas na formalização de Créditos Imobiliários;

(ii) manutenção do nível da Retenção de Risco assumida pela Cedente ou terceiros na respectiva Emissão; ou

(iii) manutenção do teto de concentração de Cedente ou de Devedor.

## XXVII. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

27.1. Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado. Observadas as despesas da Emissão e da manutenção, administração, realização e liquidação do Patrimônio Separado que serão suportadas pela Cedente na forma do Contrato de Cessão, são de responsabilidade do Patrimônio Separado as despesas decorrentes da Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a ("Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado"):

(i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3,



ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ii) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

(iii) taxa de administração no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(iv) remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

(v) nos casos de renegociações estruturais dos documentos relacionados aos CRI que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Cedente à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado;



(vi) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração trimestral, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos trimestres subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

(vii) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRI, será devido o pagamento de parcela trimestrais de R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes;

(viii) remuneração do Agente Fiduciário: (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 10.000,00 (dez mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços;

(ix) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xi) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida



pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(xii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xiii) 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 do Patrimônio Separado

(xiv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(xv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xvi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

(xviii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Cedente e os Garantidores, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência do respectivo "Relatório de Horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória,



resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(xix) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(xx) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(xxi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(xxii) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(xxiii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(xxiv) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

(xxv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(xxvi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;



(xxvii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(xxviii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

(xxix) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;

(xxx) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;

(xxxi) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

(xxxii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

(xxxiii) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxxiv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

27.1.1. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente, as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado serão suportadas pela Cedente e, caso esta não consiga arcar, as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

27.2. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus às seguintes remunerações pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI ("Remuneração da Emissora"):

(i) uma remuneração única no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) quando da primeira liquidação dos CRI, a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar do mês seguinte ao da subscrição e integralização dos CRI; e

(ii) uma remuneração mensal inicial de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).



27.3. Atualização Monetária da Remuneração da Emissora. A Remuneração da Emissora deverá ser paga líquida de impostos e deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste índice ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

27.4. Duração da Remuneração da Securitização. A Remuneração da Emissora definida na cláusula 27.2(ii) acima continuará sendo devida à Emissora mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada dos Créditos Imobiliários e/ou de qualquer das Obrigações Garantidas, que será calculada e paga proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora, observada as eventuais determinações da Assembleia Especial de Investidores.

27.5. Despesas de Responsabilidade dos Investidores. Observadas as disposições desta cláusula, são de responsabilidade dos Investidores:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na cláusula 27.1 acima, excetuadas aquelas que serão de responsabilidade da Cedente na forma do Contrato de Cessão; e
- (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre os rendimentos pagos em decorrência da titularidade dos CRI.

27.6. Adiantamento do Pagamento das Despesas. Em caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos pelos Investidores, na data da respectiva aprovação.

27.7. Despesas da Cedente. Não obstante o disposto nas demais cláusulas do presente Termo de Securitização, as despesas com emissão e registro dos Documentos da Emissão, emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais e cartórios de registro de imóveis, bem como as despesas ordinárias da operação implementada conforme o disposto nos Documentos da Emissão, serão arcadas exclusivamente pela Cedente, conforme as disposições constantes do Contrato de Cessão, podendo ser realizado o pagamento de tais despesas pela Emissora, com a retenção de parte do Valor da Cessão ou ainda de quaisquer valores devidos à Cedente, estejam ou não depositados na Conta do Patrimônio Separado, podendo ainda serem compensadas pela Emissora contra eventual sobra de Créditos Imobiliários e/ou de Recebíveis da Cessão Fiduciária, e que seriam devolvidos à Cedente e/ou a HCHC ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Créditos Imobiliários e/ou Recebíveis da Cessão Fiduciária.

27.8. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham a incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleia Especial de Investidores, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela



Cedente, que serão compensadas contra eventual sobra de Créditos Imobiliários e/ou de Recebíveis da Cessão Fiduciária, e que seriam devolvidos à Cedente ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Créditos Imobiliários e/ou de Recebíveis da Cessão Fiduciária.

27.9. Remuneração Homem-Hora da Emissora. Será devida pelo Cedente à Emissora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Entende-se por renegociações estruturais das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

27.10. Outros Custos da Emissão. Quaisquer outros custos e encargos não dispostos neste Termo de Securitização devem ser imputados à Emissora, salvo se:

- (i) tratar de encargos e despesas não previstos, desde que sejam, de modo fundamentado pela Emissora, próprios à Operação de Securitização e exigíveis para a boa administração do Patrimônio Separado; e
- (ii) houver ratificação posterior em deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

## **XXVIII. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

28.1. Contratação de Prestadores de Serviços. A Emissora deve contratar os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorre em benefício do Patrimônio Separado ("Prestadores de Serviços"):



- (i) Custodiante para os bens e direitos vinculados à Emissão ou, alternativamente, seu registro em Entidade Registradora;
- (ii) Escriturador;
- (iii) Auditor Independente;
- (iv) Agente Fiduciário;
- (v) Coordenador Líder; e
- (vi) Agente de Liquidação.

28.2. Custos do Patrimônio Separado. Os encargos das contratações previstas na cláusula 28.1 acima serão integralmente suportados pelo Patrimônio Separado, observado o disposto a esse respeito no Contrato de Cessão, na forma permitida pelo Artigo 33, §1º da Resolução CVM 60.

28.3. Requisitos da Custodiante, Escriturador e Auditor Independente. A Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente: (i) devem possuir registro na CVM para exercer a atividade; e (ii) e estarão sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, na forma expressamente permitida pelo Artigo 33, §2º, II da Resolução CVM 60.

28.4. Custodiante. A instituição custodiante da Emissão será a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04534-004, ou o prestador que vier a substituí-la, na qualidade de custodiante registrado na CVM na forma prevista na Resolução CVM nº 60/21 ("Custodiante").

28.5. Escriturador. O escriturador da presente emissão será a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04534-004, ou o prestador que vier a substituí-la, na qualidade de escriturador registrado na CVM na forma prevista na Resolução CVM nº 60/21 ("Escriturador").

28.6. Auditor Independente. O Auditor Independente das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado será a UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES, auditor independente com sede na Avenida Joao Cabral de Mello Neto, Bloco 3 Sala 1301 a 1305 ED. CORP CEO, 850 - Barra da Tijuca - CEP: 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o n. 42.170.852/0001-77, ou o prestador que vier a substituí-la, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM nº 60/21 ("Auditor Independente").



28.7. Coordenador Líder. O coordenador líder da Oferta Restrita será a Emissora ("Coordenador Líder");

28.8. Agente de Liquidação. A instituição financeira que atuará como liquidante da Emissão será a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04534-004, ou o prestador que vier a substituí-la, na qualidade de custodiante registrado na CVM na forma prevista na Resolução CVM nº 60/21 ("Agente de Liquidação").

28.9. Contratação de Classificação de Risco. Em virtude desta Emissão ser realizada apenas para Investidores Profissionais, na forma da Instrução CVM 476, fica dispensada a realização de classificação de risco dos CRI desta Emissão.

28.10. Serviços de Custódia. O serviço de custódia ou registro dos CRI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários e os Recebíveis da Cessão Fiduciária vinculados à Emissão.

28.10.1. A Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram o lastro da Emissão, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

28.10.2. A Custodiante ou registrador, conforme o caso, deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis da Cessão Fiduciária.

28.10.3. Os documentos referidos na cláusula 28.10 são aqueles que a Emissora e a Custodiante ou registrador julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis da Cessão Fiduciária e das correspondentes operações que os lastreiam.

28.11. Regras do Agente Fiduciário. No âmbito de sua atuação em operações de securitização, aplicam-se ao Agente Fiduciário os direitos e as obrigações estabelecidos na lei e na regulamentação aplicável ao exercício da função. As regras aplicáveis ao Agente Fiduciário se encontram na **Seção XXIX** deste Termo de Securitização.

28.12. Monitoramento, Controle, Processamento e Liquidação de Ativos. Não obstante a Emissora ser responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Emissão, a Emissora pode contratar prestadores de serviços para essas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades.

## **XXIX. AGENTE FIDUCIÁRIO**

29.1. Agente Fiduciário. A Emissora nomeia e constitui a H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de



São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP: 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.788.147/0001-50, como agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”).

29.2. Aceitação. O Agente Fiduciário neste ato aceita a nomeação para representar os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI perante a Emissora, iniciando imediatamente o exercício de suas funções, conforme as estipulações constantes deste Termo de Securitização, o disposto na Lei n.º 14.430, o Artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e as disposições da Resolução CVM 17.

29.3. Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário declara aos Investidores nesta data que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente todas as cláusulas e condições deste Termo de Securitização;
- (iii) 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;
- (iv) está devidamente autorizado a promover a liquidação do Patrimônio Separado na forma deste Termo de Securitização;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal para exercer a função que lhe é conferida, conforme parágrafo terceiro do Artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o Artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (ix) verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora constantes no presente Termo de Securitização, ressalvadas as Garantias que não estão constituídas e exequíveis na Data de Emissão;
- (x) os prazos de registros das Garantias encontram-se especificados nos respectivos contratos; e



(xi) zelar para a regular constituição das Garantias e do Contrato de Cessão.

29.4. Prazo de Exercício. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a liquidação total dos CRI ou até a sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro.

29.5. Obrigações do Agente Fiduciário. São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis da Cessão Fiduciária afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(iii) exercer a administração do Patrimônio Separado na hipótese de insolvência da Emissora, observados os demais termos e condições previstos neste Termo de Securitização;

(iv) executar Garantias reais, receber o produto da cobrança e aplicá-lo no pagamento, integral ou proporcional, dos CRI, efetuando-se os pagamentos na forma deste Termo de Securitização;

(v) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem os seus Créditos Imobiliários;

(vi) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores;

(vii) proteger os direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(viii) renunciar à função na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores prevista no Artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;

(ix) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xi) diligenciar junto à Emissora para que a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos cartórios e órgãos



competentes, adotando as medidas eventualmente previstas em lei no caso da omissão da Emissora;

(xii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Investidores sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento no Relatório Anual de que trata o Artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xiii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(xiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, conforme o caso;

(xv) verificar a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos, Registro Geral de Imóveis e Junta Comercial competentes, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI e neste Termo de Securitização;

(xvi) examinar eventual proposta de substituição das Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xvii) intimar a Cedente ou os sócios da Cedente a reforçar as Garantias dadas na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xviii) 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, da localidade onde se situe o bem objeto das Garantias, quando aplicável, ou o domicílio ou a sede do Devedor, da Cedente, ou dos sócios da Cedente;

(xix) solicitar auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, quando considerar necessário;

(xx) convocar a Assembleia Especial de Investidores quando necessário, na forma do Artigo 10 da Resolução CVM 17;

(xxi) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xxii) manter atualizada a relação dos Investidores e de seus endereços;

(xxiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;



(xxiv) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização pela Emissora, incluindo, sem limitação, as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no Artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17;

(xxv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis da Cessão Fiduciária;

(xxvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos conferidos aos Investidores em decorrência deste Termo de Securitização não sejam cedidos a terceiros;

(xxvii) exercer a administração do Patrimônio Separado na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;

(xxviii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;

(xxix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, o Relatório Anual descrevendo os fatos relevantes referentes à Emissão e ao Patrimônio Separado ocorridos durante o exercício social; e

(xxx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no Artigo 16 da Resolução CVM 17, que deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública pelo prazo de 3 (três) anos.

**29.5.1. Atuação do Agente Fiduciário em Caso de Inadimplemento.** No caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações constantes do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Investidores, na forma do Artigo 12 da Resolução CVM 17.

**29.5.2. Alterações na Estrutura da Emissão.** Mesmo que não tenha ocorrido inadimplemento da Emissora, o disposto na alínea (xxiv) da cláusula 29.5 se aplica quando houver alteração na estrutura da Emissão que implique na: (i) diminuição no reforço de crédito da estrutura da Emissão; ou (ii) aumento no risco de crédito da Emissão, tudo na forma do Artigo 11, §1º da Resolução CVM 17.

**29.6. Poderes do Agente Fiduciário.** Ao Agente Fiduciário são concedidos todos os poderes necessários para o fiel cumprimento de suas obrigações conforme constantes deste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, poderes para administrar a Conta do Patrimônio Separado, podendo, para tanto, solicitar e retirar saldos, extratos, documentos de toda e qualquer natureza em posse da Emissora e relacionados, de forma direta ou indireta, aos



CRI, Créditos Imobiliários, Recebíveis da Cessão Fiduciária, CCI, Garantias, informações detalhadas e completas sobre o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis da Cessão Fiduciária, fazer aplicações financeiras, resgatar e transferir, contratar e resgatar títulos de capitalização e fundos investimentos, receber e dar quitação, cobrar a Devedora dos Créditos Imobiliários, excutir as Garantias, satisfazer exigências, receber e remeter ordens de pagamento, assinar todos os contratos e documentos necessários e exigidos por instituição financeira ou agente de financiamento.

29.7. Relatório Anual do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora e do Patrimônio Separado, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao respectivo valor mobiliário e contendo, no mínimo, as seguintes informações ("Relatório Anual"):

- (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ii) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Investidores;
- (iii) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor;
- (iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
- (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
- (vii) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedor, Cedente ou Garantidores no Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão;
- (x) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante



do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como Agente Fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

- (a) denominação da companhia ofertante;
- (b) valor da emissão;
- (c) quantidade de valores mobiliários emitidos;
- (d) espécie e garantias envolvidas;
- (e) prazo de vencimento e taxa de juros; e
- (f) inadimplemento no período.

(xii) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função.

29.7.1. Prazo para Envio do Relatório Anual à Emissora. No mesmo prazo de que trata a cláusula 29.7 acima, o Relatório Anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica.

29.7.2. Disponibilização do Relatório Anual. O Relatório Anual estipulado na cláusula 29.5 (xxix) e na cláusula 29.7 deve ser mantido disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

29.7.3. Lista Atualizada de Emissões. O Agente Fiduciário deve manter ainda disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das Emissões em que exerce essa função.

29.7.4. Cooperação da Emissora com a Emissão do Relatório Anual. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do Relatório Anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário nos termos do Artigo 15 da Resolução CVM 17, e que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até pelo menos 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do Relatório Anual pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

29.8. Prestação de Informações Eventuais. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores as seguintes informações eventuais:

- (i) manifestação sobre proposta de substituição de bens dados em Garantia, na mesma data de seu envio à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;



- (ii) comunicação sobre o inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (iii) manifestação sobre proposta de alteração do estatuto social da Emissora que objetive mudar o seu objeto social, na mesma data de seu envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (iv) editais de convocação e informações necessárias para o exercício do direito de voto nas assembleias dos Investidores por ele convocadas, na mesma data da sua divulgação e envio à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e
- (v) outras informações consideradas relevantes.

29.8.1. As informações previstas na cláusula 29.8 devem ser mantidas disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

29.8.2. O Agente Fiduciário deve encaminhar aos Investidores sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em proposta de modificação das condições dos CRI na mesma data de seu envio à Emissora.

29.8.3. As informações previstas no item (iii) da cláusula 29.8 devem também ser enviadas: (i) à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e (ii) ao depositário central no qual os Investidores estejam depositados e à entidade administradora de mercado organizado na qual os Investidores sejam negociados ou registrados.

29.9. Divulgação de Informações ao Agente Fiduciário. A Emissora se obriga: (i) a fornecer ao Agente Fiduciário todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários e aos Recebíveis da Cessão Fiduciária no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação; e (ii) a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento que dispare a recompra ou resgate antecipado dos CRI, conforme as várias hipóteses previstas neste Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência.

29.10. Atuação do Agente Fiduciário em Outras Emissões. O Agente Fiduciário que atuar nesta função em outra Emissão da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo deve assegurar tratamento equitativo a todos os titulares de valores mobiliários, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série, na forma do Artigo 6º, parágrafo segundo, da Resolução CVM 17.



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

29.12. Convocação de Assembleia para Liquidação. O Agente Fiduciário deve convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, observado o disposto na cláusula 30.1(i) abaixo.

29.13. Assunção do Patrimônio Separado em Caso de Decretação de Falência ou Recuperação da Emissora. Na hipótese prevista na cláusula 30.1(ii), cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

29.14. Remuneração. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de 10.000,00 (dez mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "i" acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

29.14.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela "i" da cláusula 29.14 será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

29.14.2. A parcela "ii" citada na cláusula 29.14 acima será reajustada pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste índice ou 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.

29.14.3. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial, da remuneração do Agente Fiduciário.

29.14.4. As parcelas citadas nos itens acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

29.14.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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*.

29.14.6. Adicionalmente, a Cedente, com recursos próprios, e/ou a Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, se assim possível, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar os Créditos Imobiliários e/ou os Recebíveis da Cessão Fiduciária. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os Investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de suas respectivas participações nos CRI, e posteriormente ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) 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; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE; (viii) 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 Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3.

29.14.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário, o pagamento deverá ser efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

29.14.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar Créditos Imobiliários e/ou Recebíveis da Cessão Fiduciária para pagamento dos valores devidos aos Investidores em decorrência dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista neste Termo de Securitização será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento.



29.14.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

29.14.10. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando: (i) a execução das Garantias; (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Investidores ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

29.15. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, devendo ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, que deverá ser convocada nos termos do artigo 7º e parágrafos da Resolução CVM 17.

29.16. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) pelo voto favorável da maioria simples dos Investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores convocada para esta finalidade, sem prejuízo de outras matérias constantes da ordem do dia.

29.17. Renúncia. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Especial de Investidores assuma efetivamente as suas funções, conforme definido no presente Termo de Securitização. O Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, após a efetivação da substituição, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis*.

29.18. Novo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do presente Termo de Securitização, cuja remuneração será estabelecida nos termos de aditamento a este Termo de Securitização.

29.19. Comunicação do Novo Agente Fiduciário à CVM. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento do Termo de Securitização nos órgãos competentes, na forma do Artigo 9º da Resolução CVM 17. Juntamente com a comunicação deverão ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.



29.20. Aditamento a este Termo por Substituição do Agente Fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

29.21. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

29.22. Manutenção de Arquivos. O Agente Fiduciário deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidos neste Termo de Securitização e na Resolução CVM 17. Os documentos e informações aqui referidos podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

29.23. Acesso à Informação pelo Agente Fiduciário. A Emissora deve prestar ao Agente Fiduciário todas as informações necessárias para assegurar o cumprimento dos deveres a ele impostos por este Termo de Securitização e na Resolução CVM 17. O Escriturador deve fornecer ao Agente Fiduciário e a Emissora relação atualizada dos Investidores em que ele exerça essa função, incluindo seus endereços, telefone, e-mail e demais dados de contato.

29.24. Disponibilização de Informações. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá através da plataforma VX Informa.

### **XXX. SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA POR OUTRA SECURITIZADORA**

30.1. Hipóteses de Destituição da Emissora. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; ou
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na cláusula 30.2 abaixo.

30.1.1. Hipótese de Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado. Na hipótese prevista no inciso (i) da cláusula 30.1, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

30.1.2. Hipótese de Decretação de Falência ou Recuperação da Emissora. Na hipótese prevista no inciso (ii) da cláusula 30.1, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.



30.2. Substituição da Emissora por Decisão dos Investidores. O Agente Fiduciário e/ou os Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, isoladamente ou em conjunto com outros Investidores, poderão convocar Assembleia Especial de Investidores ou poderão determinar que a Emissora convoque Assembleia Especial de Investidores com a finalidade de deliberar a substituição da Emissora por outra companhia securitizadora.

30.2.1. Prazo de Convocação. Uma vez enviada notificação por Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, isoladamente ou em conjunto com outros Investidores, a Emissora deverá convocar em até 5 (cinco) Dias Úteis uma Assembleia Especial de Investidores tendo como ordem do dia os temas indicados na referida notificação, devendo a convocação se dar na forma e nos prazos da cláusula 19.5, 19.5.1 ou 19.5.2 deste Termo de Securitização.

30.3. Aprovação da Substituição da Emissora. Caso seja aprovada a substituição da Emissora pelo voto da maioria simples dos Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores, os Investidores deverão especificar: (i) a denominação e demais dados da qualificação da nova companhia securitizadora a assumir o Patrimônio Separado; e (ii) os termos e condições da contratação da nova companhia securitizadora; e (iii) os termos e condições do procedimento de transição da administração do Patrimônio Separado pela Emissora à nova companhia securitizadora.

30.4. Renúncia da Emissora. A Emissora poderá, imotivadamente, renunciar às suas funções enquanto Securitizadora da Emissão, comunicando aos Investidores e ao Agente Fiduciário a sua renúncia, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos.

30.5. Cooperação da Emissora. Caso a substituição da Emissora por outra companhia securitizadora seja aprovada e/ou a Emissora renuncie às suas funções, a Emissora deverá prontamente cooperar e atuar no sentido de entregar e transferir à nova companhia securitizadora o acesso e controle sobre a Conta do Patrimônio Separado, de modo que a nova companhia securitizadora passe a movimentar com exclusividade os recursos da Conta do Patrimônio Separado, devendo ainda entregar à nova securitizadora todos os documentos, contratos, extratos bancários, relatórios, planilhas, modelos financeiros e quaisquer outros materiais, documentos e informações que detenha a respeito do Patrimônio Separado, cooperando e atuando de boa-fé em todas as fases e etapas de transição.

30.6. Remuneração da Emissora Durante o Período de Transição. A Remuneração da Emissora deverá continuar a ser paga pelo Patrimônio Separado à Emissora até o término do período de transição ou até a data em que se operar a renúncia, conforme o caso.

## **XXXI. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

31.1. Prestação de Informações pela Emissora. A Emissora deve divulgar informações:

- (i) verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o Investidor a erro;
- (ii) escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa;



- (iii) de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado; e
- (iv) úteis à avaliação dos CRI por ela emitidos.

31.2. Informação com Prazo Determinado. Sempre que a informação divulgada pela Emissora for válida por um prazo determinável, a Emissora deverá indicar tal prazo.

31.3. Informações Factuais. A Emissora deverá diferenciar informações factuais de interpretações, opiniões, projeções e estimativas, devendo ainda, sempre que possível e adequado, as informações factuais virem acompanhadas da indicação de suas fontes.

31.4. Divulgação de Informações Requisitadas pelos Investidores. A Emissora pode divulgar informações específicas que lhes sejam requisitadas pelos Investidores, inclusive com relação ao formato de seu envio, devendo a divulgação de qualquer informação ser simultaneamente disponibilizada na página da Emissora na rede mundial de computadores.

31.5. Envio de Informações Periódicas e Eventuais à CVM. A Emissora deve enviar à CVM as informações periódicas e eventuais, conforme conteúdo, forma e prazos estabelecidos na Resolução CVM 60, que deverão ser entregues simultaneamente às entidades administradoras dos mercados em que os CRI da Emissora sejam admitidos à negociação, na forma por elas estabelecida.

31.6. Divulgação de Informações Atualizadas na Internet. A Emissora deve manter em sua página na rede mundial de computadores as seguintes informações atualizadas:

- (i) formulário de referência;
- (ii) código de ética;
- (iii) regras, procedimentos e descrição dos controles internos; e
- (iv) seção específica desta Emissão, contendo, no mínimo:
  - (a) informe mensal aplicável;
  - (b) notificações, convocações de Assembleia Especial de Investidores e eventuais comunicados realizados pela Emissora com relação à Emissão;
  - (c) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, elaboradas nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 60; e
  - (d) relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à Emissão, notadamente o Relatório Anual.

31.6.1. As instituições contratadas devem fornecer à Emissora as informações necessárias à atualização da seção de que trata o inciso (iv) da cláusula 31.6, de acordo com suas atribuições no âmbito da Emissão.



## XXXII. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

32.1. Informações Periódicas. A Emissora deve enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as seguintes informações periódicas:

- (i) formulário de referência, nos termos do Suplemento C da Resolução CVM 60;
- (ii) informações cadastrais, nos termos do Suplemento D da Resolução CVM 60 e da regulamentação que dispõe sobre o cadastro de participantes do mercado de valores mobiliários;
- (iii) informes mensais da Emissão, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem;
- (iv) Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do relatório do Auditor Independente;
- (v) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado; e
- (vi) relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, em até 2 (dois) Dias Úteis, após decorrido o prazo de 4 (quatro) meses do encerramento do exercício social ou no mesmo dia de sua divulgação, o que ocorrer primeiro.

32.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, que deverá incluir ("Relatório Mensal"):

- (i) Data de Emissão dos CRI;
- (ii) Saldo devedor dos CRI;
- (iii) Critério de reajuste dos CRI;
- (iv) Valor pago aos Investidores dos CRI no mês;
- (v) Data de vencimento final dos CRI;
- (vi) Valor recebido da Devedora;
- (vii) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários;



(viii) Eventual ocorrência de eventos que diminua, reduza, comprometa, restrinja, onere e/ou de qualquer forma afete negativamente as Garantias e/ou dificultem a sua excussão; e

(ix) Eventual ocorrência de eventos que enseje o resgate antecipados dos CRI em qualquer das diversas modalidades previstas no Termo de Securitização.

### **XXXIII. MANUTENÇÃO DE ARQUIVOS**

33.1. Manutenção de Arquivos. A Emissora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidos pela Resolução CVM 60, bem como toda a correspondência, interna e externa, todos os papéis de trabalho, relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas funções.

33.2. Documentos Digitais. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, desde que o processo seja realizado de acordo com a lei que dispõe sobre elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com o decreto que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

33.3. Descarte de Documentos. O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

### **XXXIV. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

34.1. Registro do Termo de Securitização. O Termo de Securitização será entregue para registro à Custodiante, nos termos do Artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04 e do Artigo 3º do Suplemento A da Resolução CVM 60, para que seja declarado pela Custodiante a afetação do Patrimônio Separado relativamente aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, os Recebíveis da Cessão Fiduciária, as demais Garantias e a Conta do Patrimônio Separado.

### **XXXV. DISPOSIÇÕES GERAIS**

35.1. Declarações. As declarações da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Custodiante integram o presente Termo de Securitização, na forma do ANEXO V e do 0, conforme Artigo 15, II da Resolução CVM 17 e do Artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

35.2. Notificações. As comunicações a serem enviadas no âmbito do presente Termo de Securitização: (i) se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, e desde que seu recebimento seja comprovadamente confirmado por meio idôneo e hábil a tal confirmação, devendo os respectivos originais serem encaminhados até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem; (ii) se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo Correio, empresa de courier ou por telegrama; (iii) se feitas pessoalmente, mediante assinatura de protocolo de recebimento, para as seguintes Partes nos endereços indicados no preâmbulo do presente Termo de



Securitização, ou tais outros endereços que qualquer das Partes vier a informar às outras Partes por escrito.

35.3. **Fatores de Risco.** O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Os riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos relacionados exclusivamente à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão estão descritos no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

35.4. **Tolerância.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização, sendo certo que nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos, concordância com tal inadimplemento, ou constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

35.5. **Irrevogabilidade e Irretratabilidade.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, de acordo com seus termos e condições.

35.6. **Aditamentos ao Termo de Securitização.** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Investidores, observados os quóruns de aprovação previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo de Securitização ou na Resolução CVM 60.

35.7. **Validade, Legalidade e Exequibilidade.** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

35.8. **LGPD.** As Partes se obrigam a cumprir as disposições contidas na Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD") quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão, 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: (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (ii) notificar as demais Partes quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; (iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas razoáveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de



dados; e (iv) 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.

35.9. Proteção de Dados. A Emissora, o Agente Fiduciário e os Garantidores dos CRI consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação de Securitização ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Emissão, autorizando expressamente o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

35.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que os Documentos da Emissão poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874/2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto n.º 10.278/2020, conforme aplicável, e, ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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 nos Documentos da Emissão, exceto se de outra forma for exigida para atos perante terceiros, em especial cartórios de registro e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da respectiva exigência. A assinatura de mais de uma via deste Termo de Securitização com o mesmo teor e/ou a sua reprodução terão o mesmo e um só efeito.

35.11. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

35.12. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

## **XXXVI. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO**

36.1. Definições. As expressões sublinhadas abaixo terão o significado que lhes é atribuído em cada respectivo item deste Termo de Securitização:

“Afiliada” significa os Controladores, as Controladas, coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, da pessoa, sociedade ou entidade referida, até o nível da pessoa física, sendo que quando se tratar de uma pessoa natural, qualquer outra pessoa natural parente até o 3º (terceiro) grau;

“Agente de Liquidação” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 28.8 deste Termo de Securitização;



“Agente Fiduciário” significa a pessoa jurídica estipulada na cláusula 29.1, que exerce a função de agente fiduciário no âmbito desta Emissão, observado regramento constante da **Seção XXIX** deste Termo de Securitização;

“Alienação Fiduciária de Quotas” significa a garantia real não imobiliária de alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das quotas/ações de emissão da Cedente e sobre direitos econômicos derivados direta ou indiretamente da propriedade, uso e gozo das quotas/ações, constituída como uma dentre as várias Garantias para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária e da cláusula 23.2 deste Termo de Securitização.

“Amortização” ou “Amortização Programada” significa o pagamento aos Investidores de parcela do valor de principal dos seus investimentos sem redução da quantidade dos CRI detidos pelo Investidor, na forma da cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

“Amortização Compulsória por Antecipação do Fluxo de Pagamentos” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1(i) deste Termo de Securitização;

“Amortização Compulsória por Cash Sweep” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1(ii) deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária Compulsória” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;

“ANBIMA” significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.271.171/0001-77;

“Assembleia Especial de Investidores” significa a assembleia dos Investidores titulares dos CRI desta Emissão, na forma da cláusula 19.1;

“Aval” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 23.4 deste Termo de Securitização;

“Avalistas” significa a(s) pessoa(s) e/ou sociedade(s) relacionadas como avalistas das Obrigações Garantidas da Emissora sob esta Emissão, conforme referenciadas no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Auditor Independente” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 28.6 deste Termo de Securitização;

“Autoridade Governamental” significa quaisquer órgãos, departamentos, repartições, agências ou outras autoridades que exerçam funções executivas, legislativas, judiciárias, reguladoras ou administrativas de natureza governamental nas esferas federais, estaduais e municipais no Brasil;

“B3” significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;



“CCI” significam as Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, e que servem de lastro à presente Emissão dos CRI;

“Cedente” significa a sociedade que realiza a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora como lastro da presente Emissão, conforme prevista no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Certificados de Recebíveis Imobiliários” significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme este Termo de Securitização, observado o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517, de 29 de junho de 1998, e na Resolução CVM 60;

“Cessão Fiduciária” significa a garantia real de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis decorrentes da prestação dos serviços de atendimento de pacientes beneficiários das Operadoras de Planos de Saúde, que deverão ser integralmente depositados na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária e servirão como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas, mediante a celebração Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o disposto na cláusula 23.3;

“Código ANBIMA” significa o “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*”, vigente desde 06 de maio de 2021;

“Código Civil” significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;

“Código de Processo Civil” significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada;

“Colocação Mínima” é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), na forma prevista na Instrução CVM 476, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI;

“Companhia Securitizadora” significa a companhia cujo objeto social consista na realização de operações de securitização, registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e que seja: (a) emissora de títulos de securitização com ou sem a instituição de regime fiduciário sobre o lastro; ou (b) controladora de sociedades de propósito específico dedicadas a operações de securitização, nos casos dos segmentos em que não há previsão legal de instituição de regime fiduciário;

“Condições Precedentes” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;

“Conta de Livre Movimentação” significa qualquer conta de livre movimentação da Cedente, que não poderá ser em nenhuma hipótese a Conta do Patrimônio Separado;

“Conta do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;



“Conta Vinculada da Cessão Fiduciária” significa a conta bancária de titularidade da HCHC, administrada pela Emissora, onde são depositados os Recebíveis da Cessão Fiduciária, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” significa o “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*”, celebrado entre os sócios da HCHC, a Emissora e a HCHC tendo por objeto a Alienação Fiduciária das quotas, observado o disposto na cláusula 23.2 deste Termo de Securitização;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” significa o “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*”, celebrado entre a Emissora e a HCHC tendo por objeto a Alienação Fiduciária do Imóvel, observado o disposto na cláusula 23.7 deste Termo de Securitização

“Contrato de Cessão” significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cedente e a Emissora tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários, a outorga de garantias e outras avenças;

“Contrato de Cessão Fiduciária” significa o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis*” celebrado entre a HCHC e a Emissora, tendo por objeto a Cessão Fiduciária de determinados recebíveis de planos de saúde, conforme o disposto na cláusula 23.3 deste Termo de Securitização;

“Contratos de Convênio” significam todos os contratos e respectivos aditivos celebrados pela HCHC com as Operadoras de Planos de Saúde que dão origem aos Recebíveis da Cessão Fiduciária;

“Contrato de Distribuição” significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*”, celebrado entre a Cedente, a Emissora, os Avalistas, a HCHC e o Coordenador Líder, para a distribuição do CRI com esforços restritos, na forma da Instrução CVM 476;

“Contrato de Escrow” significa o Contrato de Conta Corrente Vinculada e Outras Avenças a ser celebrado para abertura da Conta Vinculada.

“Contrato de Locação” significa o Contrato de Locação Não Residencial”, celebrado entre a Cedente e a HCHC, em 16 de setembro de 2022, tendo por objeto a locação do Imóvel, cujos recebíveis dão origem aos Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI;

“Controle” significa, em relação a determinada Pessoa, (i) o poder detido por outra Pessoa de eleger, direta ou indiretamente, a maioria dos administradores e de determinar e conduzir as políticas e administração da Pessoa em questão, quer isoladamente ou em conjunto com Afiliadas ou outras Pessoas vinculadas a acordo de acionistas ou acordo de voto similar, ou (ii) a titularidade, direta ou indireta, de pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação ou quota representativa do capital social votante da Pessoa em questão, se for uma sociedade por ações ou um fundo de investimento, e de pelo menos



75% (setenta e cinco por cento) mais 1 (uma) quota representativa do capital social votante da Pessoa em questão, se for uma sociedade limitada. Termos derivados de Controle, como “Controlada”, “Controladora” e “sob Controle comum” terão significado análogo ao de Controle;

“Coordenador Líder” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 28.7 deste Termo de Securitização;

“Créditos Imobiliários” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

“CRI” significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme este Termo de Securitização, observado o disposto na Lei n.º 14.430, na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517, de 29 de junho de 1998, e na Resolução CVM 60;

“CRI em Circulação” significa todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de sociedades e/ou pessoas Afiliadas da Emissora ou dos Prestadores de Serviços da Emissora, que servem para a verificação do atingimento dos quóruns de deliberação Investidores nas Assembleias Especiais de Investidores;

“Custodiante” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 28.4 deste Termo de Securitização;

“CVM” significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1 deste Termo de Securitização;

“Data de Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.4 deste Termo de Securitização;

“Data de Integralização” significa a data em que o Investidor integralizou os CRI de determinada Classe e Série, conforme o contexto;

“Data de Pagamento da Remuneração” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.3 deste Termo de Securitização;

“Data de Pagamento da Remuneração e da Atualização Monetária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.3 deste Termo de Securitização;

“Demonstrações Financeiras” significa as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado que deverão ser elaboradas pela Emissora na forma deste Termo de Securitização e na forma de Resolução CVM 60;

“Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 27.1 deste Termo de Securitização;



“Devedora” significa a locatária do Contrato de Locação que dá origem aos Créditos Imobiliários, que no presente caso é a HCHC;

“Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Termo não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente posterior;

“Documentos da Emissão” significa, em conjunto, este Termo de Securitização, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Escrow o Contrato de Distribuição e a Escritura de Emissão de CCI, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem esta Operação de Securitização e que venham a ser celebrados em seu âmbito;

“Efeito Adverso Relevante” significa qualquer efeito adverso relevante ou mudança adversa relevante na situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza) nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Emissora e/ou qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Emissora, da Cedente ou de qualquer dos Garantidores de desempenharem e cumprirem com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações relevantes sob este Termo de Securitização ou qualquer dos demais Documentos da Emissão;

“Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.1 deste Termo de Securitização, que corresponde a esta emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários;

“Emissora” significa a Companhia Securitizadora que realiza esta Emissão, conforme prevista no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Encargos Moratórios” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;

“Entidade Registradora” significa a entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários, no âmbito de suas competências, a exercer a atividade de registro de direitos creditórios (inclusive os Créditos Imobiliários), ativos financeiros ou valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013;

“Escritura de Emissão de CCI” significa o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrados pela Cedente e a Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI que servem de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Emissão;



“Escriturador” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 28.5 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 22.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Multa Indenizatória” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Recompra Compulsória Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

“Fatores de Risco” são os fatores de risco da Oferta Restrita, conforme listados e detalhados no **ANEXO I** deste Termo de Securitização;

“Fiança” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 23.5 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 23.6 deste Termo de Securitização;

“Garantias” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 23.1 e seguintes deste Termo de Securitização;

“Garantidores” significa os Avalistas deste Termo de Securitização e/ou os Fiadores do Contrato de Cessão quando referidos em conjunto, bem como os outorgantes da garantia de Alienação Fiduciária e de Cessão Fiduciária, conforme o contexto;

“Gravame” significará qualquer reivindicação, caução, hipoteca, penhor, direito real, alienação fiduciária, cessão fiduciária, propriedade fiduciária, coobrigação, contratos ou direitos de opção, gravames, restrições de transferência, promessa de transferência, ônus ou obrigações de qualquer natureza, ou quaisquer direitos de terceiros, de qualquer forma evidenciados ou criados sobre qualquer bem, conforme legalmente aplicável (incluindo, sem limitação, qualquer contrato de dar qualquer de tais ônus, qualquer venda com reserva de domínio ou outro acordo de retenção de titularidade ou qualquer arrendamento que tenha efeitos ou resultados econômicos similares);

“HCHC”, significa a HOSPITAL CASA HOSPITAL DO CANCER – HCHC ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO HOSPITALAR LTDA., qualificada no preâmbulo deste Termo;

“Instrução CVM 476” significa a Instrução Normativa CVM n.º 476/2009.

“IGPM” significa o IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, publicado regularmente pela Fundação Getúlio Vargas;



“Investidores” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 0 deste Termo de Securitização;

“Investidor Profissional” significa o conceito de investidor profissional, conforme a definição constante do Artigo 11 da Resolução CVM 30;

“Investidor Qualificado” significa o conceito de investidor qualificado, conforme a definição constante do Artigo 12 da Resolução CVM 30;

“Investimentos Permitidos” significa os investimentos realizados com os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado em títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária, entendendo-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;

“IPCA” significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado regularmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Lei n.º 6.404/76” significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Lei n.º 6.766/79” significa a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada;

“Lei n.º 9.514/97” significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“Lei n.º 10.931/04” significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei n.º 14.430” significa a Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada;

“LGPD” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 35.8 deste Termo de Securitização;

“Local da Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.3 deste Termo de Securitização;

“MDA” significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3;

“

“Montante Mínimo do Fundo de Reserva” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 23.6 deste Termo de Securitização;

“Montante Mínimo de Recebíveis” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1, item (xx), deste Termo de Securitização;

“Multa Indenizatória” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização;



“Notificação de Recompra Facultativa Voluntária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1.1 deste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas” ou “Obrigações” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 23.1 deste Termo de Securitização;

“Oferta Restrita” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.2 deste Termo de Securitização;

“Operação de Securitização” significa a aquisição de Créditos Imobiliários para utilização como lastro desta emissão dos CRI (títulos de securitização) para colocação junto aos Investidores, sendo o pagamento dos CRI primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários e demais bens, direitos e garantias que lastreiam a Emissão;

“Operadoras de Planos de Saúde” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 23.1, item (iii), deste Termo de Securitização;

“Ordem de Pagamento” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

“Partes” tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Patrimônio Separado” significa o patrimônio constituído a partir da instituição do Regime Fiduciário sobre o lastro, na forma da cláusula 4.1;

“Período de Apuração” o período em que a Cessionária irá verificar se o montante de Recebíveis da Cessão Fiduciária que transitou na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária nos últimos 30 (trinta) dias atende ao Montante Mínimo de Recebíveis, que se dará do dia 20 ao dia 25 de cada mês;

“Pessoa” significa qualquer pessoa natural ou jurídica, sociedade limitada, associação, sociedade por ações, sociedades sem personalidade jurídica, órgão governamental ou regulador e suas subdivisões, fundos e clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros, condomínios, ou qualquer outra pessoa;

“Prazo de Recompra Compulsória Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.2 deste Termo de Securitização;

“Prazo de Colocação” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.8 deste Termo de Securitização;

“Prêmio de Recompra” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2 deste Termo de Securitização;

“Prestadores de Serviços” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 28.1 deste Termo de Securitização;



“Recebíveis da Cessão Fiduciária” significam todos os recebíveis decorrentes da prestação dos serviços de atendimento de pacientes beneficiários das Operadoras de Planos de Saúde que deverão ser integralmente depositados na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária e servirão como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas, mediante a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme cláusula 23.1(iii) deste Termo de Securitização;

“Recompra Compulsória Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;

“Recompra Compulsória Não-Automática” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

“Recompra Facultativa Voluntária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;

“Regime Fiduciário” significa o regime instituído sobre os bens e direitos vinculados à Emissão, mediante declaração unilateral da Emissora neste Termo de Securitização, de que conste, cumulativamente, as seguintes matérias: (a) a afetação dos bens e direitos vinculados à Emissão; e (b) a constituição de Patrimônio Separado, integrado, pela totalidade dos bens e direitos vinculados à Emissão e, assim, estão submetidos ao regime fiduciário, observado ainda o disposto na cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;

“Relatório Anual” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 29.7 deste Termo de Securitização;

“Relatório de Auditoria” significa o relatório anual a ser elaborado pelo Auditor Independente a respeito das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado e apresentado aos Investidores, à CVM e ao Agente Fiduciário na forma deste Termo de Securitização e na forma da Resolução CVM 60;

“Relatório Mensal” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 32.2 deste Termo de Securitização;

“Remuneração da Emissora” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 27.2 deste Termo de Securitização;

“Remuneração dos CRI” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;

“Resgate Antecipado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.3 deste Termo de Securitização;

“Resolução CVM 30” significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021;

“Resolução CVM 44” significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021;

“Resolução CVM 60” significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021;



“Retenção de Risco” significa qualquer obrigação contratual ou mecanismo existente no âmbito desta Operação de Securitização por meio do qual a Cedente ou Garantidores retenham, total ou parcialmente, o risco de crédito decorrente da exposição à variação do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão;

“Securitizadora” significa a Companhia Securitizadora que realiza esta Emissão, conforme prevista no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“SSE/CVM” significa a Superintendência de Supervisão de Securitização da Comissão de Valores Mobiliários.

“Taxa da Cessão” significa a taxa de juros acrescida da correção monetária pela qual os Créditos Imobiliários foram descontados, na forma estipulada no Contrato de Cessão;

“Termo de Securitização” significa este Termo de Securitização de recebíveis, cujo conteúdo mínimo é estabelecido no Suplemento A da Resolução CVM 60;

“Valor da Cessão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.6 deste Termo de Securitização;

“Valor da Devolução” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.6.2 deste Termo de Securitização;

“Valor da Multa Indenizatória Parcial” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 18.2 deste Termo de Securitização;

“Valor da Multa Indenizatória Total” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 18.4 deste Termo de Securitização;

“Valor da Recompra Facultativa Voluntária” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;

“Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;

“Valor de Recompra Total dos Créditos Imobiliários” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Unitário Atualizado” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.1 deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Total” significa o valor nominal total de cada Série dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na **Seção III** deste Termo de Securitização;

“Valor Total da Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.2 deste Termo de Securitização; e

“Vx Informa” significa, para os fins deste Termo de Securitização, a plataforma digital “VX Informa” disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para



comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

36.2. Definições dos Demais Documentos da Operação. As expressões iniciadas com letras maiúsculas que eventualmente não estejam definidas neste Termo de Securitização terão o significado que lhes for atribuído nos demais Documentos da Operação.

36.3. Interpretação. As seguintes regras de interpretação deverão ser aplicadas a este Termo:

- (i) as expressões definidas na cláusula 36.1 acima, grafadas no singular, incluirão o plural, e vice-versa;
- (ii) os cabeçalhos das cláusulas, parágrafos e os sublinhados foram incluídos por mera conveniência, não afetando a interpretação deste Termo de Securitização;
- (iii) as referências às cláusulas, parágrafos e anexos constituem referências às cláusulas, parágrafos e anexos deste Termo de Securitização, salvo especificação em contrário;
- (iv) quaisquer referências a documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer alterações, substituições e complementações dos mesmos;
- (v) qualquer obrigação de uma Parte de praticar ou não praticar qualquer ato será havida por incluir a obrigação de fazer com que tal ato seja praticado ou de não tolerar ou permitir que tal ato seja praticado;
- (vi) caso qualquer disposição deste Termo de Securitização seja conflitante com qualquer disposição de qualquer Anexo deste Termo de Securitização, as disposições previstas neste Termo de Securitização prevalecerão sobre as disposições dos Anexos; e
- (vii) o termo "incluir" ou "incluindo" deverá ser interpretado sempre como sendo seguido da expressão "mas sem se limitar" ou "mas sem limitação".

\* \* \*

O presente Termo de Securitização é firmado de forma digital na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

*(assinaturas na próxima página)*  
*(restante da página deixado intencionalmente em branco)*



*(Página 1 de 2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 1ª e 2ª Séries da 10ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Por: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

Diretora

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Por: Eduardo Ippolito

Diretor

CPF: 022.111.178-64

Por: Cesar Queiroz Botelho

Procurador

CPF: 332.264.208-95

**PEJUAR PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS, INVESTIMENTOS E CONSULTORIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA.**

Por: Artur Furtado Heringer

Sócio Administrador

CPF: 130.231.027-59

Por: Pedro Furtado Heringer

Sócio Administrador

CPF: 113.884.727-59

Por: Mario Lucio Heringer

Usufrutuário

CPF: 285.392.496-34

**HOSPITAL CASA HOLDING PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS LTDA.**

Por: Mario Lucio Heringer

Sócio Administrador

CPF: 285.392.496-34

Por: Alba Regina Ribeiro de Souza

Sócia Administradora

CPF: 021.076.977-79



*(Página 2 de 2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 1ª e 2ª Séries da 10ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)*

**HOSPITAL CASA HOSPITAL DO CANCER – HCHC ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO HOSPITALAR LTDA.**

Por: Mario Lucio Heringer<sup>1</sup>  
Sócio Administrador  
CPF: 285.392.496-34

Por: Alba Regina Ribeiro de Souza  
Sócia Administradora  
CPF: 021.076.977-79

**MARIO LUCIO HERINGER**  
CPF: 285.392.496-34

**ALBA REGINA RIBEIRO DE SOUZA**  
CPF: 021.076.977-79

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Luíza Albuquerque Mariz  
CPF: 128.895.137-00

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Juliana Novaes Roza  
CPF: 139.789.137-80

<sup>1</sup> Representando a sócia majoritária da Hospital Casa Hospital do Cancer – HCHC Administração e Gestão Hospitalar Ltda, que é a Hospital Casa Arrendatária, Investimentos e Participações Ltda., CNPJ: 24.217.779/0001-60, que por sua vez tem como sócia majoritária a Hospital Casa Holding Participações, Empreendimentos e Investimentos Ltda., CNPJ: 24.241.151/0001-08

## **ANEXO I**

### **FATORES DE RISCOS DO INVESTIMENTO**

---

O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVERÃO SER ANALISADOS DE FORMA INDEPENDENTE PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS ENVOLVEM FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, RENTABILIDADE, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM À EMISSORA, À CEDENTE, ÀS GARANTIAS E AOS PRÓPRIOS CRI OBJETO DESTA EMISSÃO.

O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO DESCRITAS NESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, ADVOGADOS ESPECIALIZADOS E DEMAIS PROFISSIONAIS QUE JULGAR NECESSÁRIO ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

SERÃO DESCRITOS A SEGUIR OS RISCOS RELACIONADOS EXCLUSIVAMENTE À EMISSORA, À EMISSÃO, À CEDENTE, AOS CRI, ÀS GARANTIAS E À ESTRUTURA JURÍDICA DA PRESENTE EMISSÃO:

#### **I. RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO**

##### *(i) Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.*

A securitização de créditos imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e foi recentemente alterada pela Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022. Entretanto, só passou a existir um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação considera mais complexa que outras emissões de valores mobiliários por envolver estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores 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 da Emissora perante os Investidores.

##### *(ii) Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização.*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos tendo por diretrizes a legislação em vigor.



Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

*(iii) Credores Privilegiados (MP 2.158-35).*

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, a referida Medida Provisória prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de a Emissora ter instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora eventualmente venha a ter poderão concorrer de forma privilegiada com os créditos dos Investidores em decorrência dos CRI objeto desta Emissão, bem como sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, das CCI, das Garantias e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado, que podem não ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

*(iv) Inflação.*

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolvem controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Plano Real), que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Atualmente o Brasil está vivendo um desses momentos de repique inflacionário, em que tanto o IPCA quanto o IGP-M/FGV apresentam valores excessivamente elevados de inflação em comparação com diversos outros países.

A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando recessão no país e ocasionando desemprego, podendo, em algumas situações, acarretar a inadimplência por parte da Devedora de Créditos Imobiliários.

*(v) Política Monetária.*



O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia, vez que estas constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado pelo Brasil no controle e contenção da inflação.

Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é 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 Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, vez que altas taxas de juros fazem com que o custo médio ponderado de capital se eleve, acarretando retração de investimentos e, assim, elevação do desemprego e aumento dos índices de inadimplência da Devedora de Créditos Imobiliários ou das Operadoras de Planos de Saúde.

*(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional.*

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia brasileira e nas condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, 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.

Além disso, como resultado da constante e crescente globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do Brasil, bem como também economia dos países desenvolvidos, tais como os Estados Unidos ou países da Europa, que interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, acarretando a ocorrência de constantes retrações de investimentos.

Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que emissores brasileiros enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional.



Desta forma, importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

## II. FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

### (i) *Risco da não realização da carteira de ativos.*

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora ou de insucesso na execução das Garantias poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado.

Os Investidores poderão deliberar em Assembleia Especial de Investidores sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela sua liquidação, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Investidores.

### (ii) *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. Apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e os recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente o retorno de investimento esperado pelo Investidor.

### (iii) *Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários.*

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários 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 imobiliária atrativos para o mercado ou caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim as suas emissões vigentes de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

*(iv) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora Registrada na CVM.*

A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM, na forma da Resolução CVM 60, e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, na forma exigida pela Resolução CVM 60, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

*(v) Crescimento da Emissora e de seu Capital.*

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 externas.

Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderão afetar o desempenho da Emissora, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive títulos já emitidos e em circulação no mercado, tal qual os CRI objeto desta Emissão.

*(vi) 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.

Eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora na geração de resultado positivos, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

### **III. RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI**



*(i) Risco Tributário.*

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os Investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por Investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, além de eventual autuação fiscal acarretando na cobrança de diferença entre as alíquotas, multa de até 150% (cento e cinquenta por cento) do crédito tributário e juros de mora.

*(ii) Capacidade da Devedora e das Operadoras de Planos de Saúde de Honrar suas Obrigações.*

A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento pontual dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e dos Recebíveis da Cessão Fiduciária pelas Operadoras de Planos de Saúde. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e das Operadoras de Planos de Saúde de honrar com as suas obrigações. A incapacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e dos Recebíveis da Cessão Fiduciária pelas Operadoras de Planos de Saúde pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI.

*(iii) Risco da Cedente, da HCHC e dos Garantidores de honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.*

A Cedente e a HCHC assumiram diversas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, tais como Fiança, Multa Indenizatória e Recompra Compulsória, além de ter prestado o Aval, nos termos deste Termo de Securitização. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade da Cedente e dos Garantidores em honrar as obrigações constantes do Contrato de Cessão.

Em caso de inadimplemento da Cedente, da HCHC e/ou dos Garantidores, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, restando a ela apenas recorrer à excussão das Garantias para obter o montante necessário para pagar aos investidores os direitos resultantes dos CRI por eles subscritos.

*(iv) Distribuição de Dividendos pela HCHC.*



A HCHC estará autorizada a distribuir dividendos entre seus sócios caso não esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

Tal distribuição de dividendos, caso se dê de forma recorrente, poderá gerar prejuízos ao patrimônio da HCHC, podendo eventualmente prejudicar sua capacidade de honrar as suas obrigações previstas nos Documentos da Emissão.

*(v) Baixa Liquidez no Mercado Secundário.*

Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e normalmente longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência com títulos públicos e privados de curto prazo.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez. 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.

Dessa forma, os Investidores poderão encontrar dificuldades para negociar os CRI emitidos no âmbito desta Emissão no mercado secundário, devendo estar preparados para manter os CRI por todo o prazo da Emissão.

*(vi) Riscos de Insuficiência das Garantias.*

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e/ou dos Recebíveis da Cessão Fiduciária pelas Operadoras de Planos de Saúde, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI.

Caso isso ocorra, os Investidores poderão ser afetados. Ressalta-se que os Créditos Imobiliários e os Recebíveis da Cessão Fiduciária não foram objeto de auditoria financeira, não sendo assim possível assegurar o seu valor real.

Além disso, os Documentos da Emissão preveem a possibilidade de que o Gravame de alienação fiduciária em garantia que grava as quotas/ações da HCHC sejam liberadas proporcionalmente com o passar do tempo, em virtude da redução do saldo devedor das Obrigações Garantidas e das regulares amortizações ocorridas no âmbito do Termo de Securitização.

A liberação gradual dos Gravames incidentes sobre as quotas/ações de emissão da HCHC pode gerar dificuldades na execução da Garantia e na administração da HCHC, prejudicando a recuperação de valor necessário para o pagamento dos CRI.

*(vii) Não Formalização das Garantias.*



Nessa data, o Contrato de Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e o Contrato de Cessão, prevendo a Fiança, não se encontram registrados junto aos órgãos e cartórios competentes, de forma que ainda não estão devidamente constituídas e formalizadas todas as garantias e, assim, essas Garantias podem não ser passíveis de execução no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou outras hipóteses de descumprimento do presente Termo de Securitização.

Caso não ocorra o registro do Contrato de Alienação Fiduciária ou da Cessão Fiduciária, bem como o registro do Contrato de Cessão prevendo a Fiança, essas garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI.

*(viii) Riscos Relativos à Cessão Fiduciária.*

O Contrato de Cessão Fiduciária tem por objeto os recebíveis decorrentes da prestação dos serviços de atendimento de pacientes beneficiários das Operadoras de Planos de Saúde, que deverão ser integralmente depositados na Conta Vinculada da Cessão Fiduciária e servirão como garantia do cumprimento pela Cedente das Obrigações Garantidas, mediante a celebração Contrato de Cessão Fiduciária não havendo a garantia de que tais recebíveis venham a ser pagos, de qual será seu fluxo mensal e por quanto tempo o serão, o que pode afetar a exequibilidade da garantia e o pagamento dos CRI.

*(ix) Risco em Função da Dispensa de Registro.*

A Emissão está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, em virtude de sua distribuição na forma da Instrução CVM 476, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Emissão não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

*(x) Risco de Estrutura.*

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos 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 certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas relevantes por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para a execução das obrigações constantes dos Documentos da Emissão.

*(xi) Riscos Relativos à Ausência de Classificação de Risco.*

O CRI objeto da presente Emissão não será objeto de classificação de risco por empresa de rating. Dessa forma, é possível que alguns fatores de risco, em geral avaliados por empresas de *rating*, eventualmente possam impactar a operação, tais como as partes envolvidas direta ou indiretamente na operação, sendo certo que a ausência de realização



de *rating* poderá afetar adversamente a liquidez dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos Investidores.

*(xii) Risco de Colocação Mínima.*

Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras onde serão aplicados temporariamente os valores captados com a Emissão, calculados *pro rata temporis* a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Restrita. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

*(xiii) Risco da Ocorrência de Eventos de Inadimplemento ou Antecipação dos Pagamentos.*

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, tais como Eventos de Recompra Compulsória Automática, Eventos de Recompra Compulsória Não Automática ou Recompra Facultativa Voluntária dos Créditos Imobiliários, acarretará a Amortização Extraordinária, parcial ou total, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

*(xiv) Ausência de Coobrigação da Emissora.*

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. O recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos sob este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Cedente, da HCHC ou da Devedora poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Investidores em decorrência dos CRI emitidos no âmbito deste Termo de Securitização.

*(xv) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores.*

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por quóruns simples em relação ao CRI. Entretanto, algumas matérias poderão estar sujeitas à aprovação por quóruns especiais. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, terão que aceitar e acatar as decisões tomadas pela maioria dos Investidores.



Em virtude da inexistência de mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência dos Investidores em determinadas matérias submetidas à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

*(xvi) Riscos Relativos à Concentração e Pulverização.*

Poderá ocorrer situação em que um único Investidor venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando assim a posição dos eventuais Investidores minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos Investidores minoritários.

*(xvii) Demais Riscos.*

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, 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 etc.

#### **IV. RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*(i) O Risco de Crédito da Cedente e dos Garantidores e a Inadimplência dos Créditos Imobiliários Podem Afetar Adversamente os CRI.*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Cedente e/ou pelos Garantidores, dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Investidores, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos dependerá integralmente do adimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou da coobrigação ou excussão das Garantias outorgadas pela Cedente, pela HCHC e/ou pelos Garantidores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Investidores sob este Termo de Securitização.

Não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias serão bem-sucedidos, nem mesmo que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terão qualquer resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, dos Recebíveis da



Cessão Fiduciária e/ou da coobrigação ou excussão das Garantias outorgadas pela Cedente, pela HCHC e/ou pelos Garantidores, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Cedente, da HCHC e/ou dos Garantidores, e suas respectivas capacidades de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

*(ii) A ocorrência de Recompra Facultativa Voluntária, Recompra Compulsória Automática, Recompra Compulsória Não Automática e Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI pode gerar Efeitos Adversos sobre a Emissão e a Rentabilidade dos CRI*

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Emissão, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Recompra Facultativa Voluntária, Recompra Compulsória Automática, Recompra Compulsória Não Automática e Amortização Extraordinária Compulsória, conforme o caso, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3, no prazo previsto neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

*(iii) Riscos Relacionados à Ausência de Auditoria às Demonstrações Financeiras da Cedente e da HCHC*

A Cedente e a HCHC são sociedades limitadas e não auditam suas demonstrações financeiras por Auditor Independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras da Cedente e da HCHC refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas no Contrato de Cessão e relacionadas aos CRI.

*(iv) Riscos Decorrentes da Auditoria Jurídica:*

No âmbito da Emissão foi realizada auditoria jurídica com escopo restrito no Imóvel, na Cedente, na HCHC, nos sócios da Cedente, nos Avalistas e nos antecessores da propriedade do Imóvel ao longo dos últimos cinco anos, mas não foi nem será realizada auditoria jurídica nos Operadoras de Planos de Saúde'. A referida auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia e teve como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada uma das pessoas, sociedades e/ou entidades analisadas, emitidas para a comarca dos imóveis e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou pessoas naturais objeto da análise.

A auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos e esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada nenhuma auditoria jurídica nem financeira tendo como objeto de análise as Operadoras de Planos de Saúde.



Caso surjam eventuais passivos ou riscos não identificados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Recebíveis da Cessão Fiduciária ou mesmo o processo de cobrança de valores da Cedente, da HCHC e Garantidores, bem como a eventual excussão de Garantias, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar de forma negativa o retorno financeiro esperado pelos Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*(v) Contingências de Processos Judiciais e Administrativos envolvendo a Cedente, a HCHC, Garantidores e antecessores da cadeia dominial do Imóvel.*

A Devedora e os antigos proprietários do Imóvel podem ser partes no polo passivo de processos judiciais e administrativos de natureza trabalhista, cível e fiscal.

Eventuais contingências de qualquer natureza não identificadas ou identificáveis por meio do processo de auditoria da Devedora, dos Garantidores e dos antigos proprietários do Imóvel ou, ainda, eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões poderiam ter impactos negativos na Devedora e/ou nos Garantidores, afetando adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*(vi) Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução.*

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora ou dos Recebíveis da Cessão Fiduciária, 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 fazer frente ao pagamento do saldo devedor dos CRI. Caso isso ocorra os Investidores poderão ser afetados de forma negativa. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

*(vii) Riscos de Insuficiência do Aval e da Fiança.*

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou dos Recebíveis da Cessão Fiduciária e no caso de inadimplemento dos Garantidores das obrigações de recompra previstas no Contrato de Cessão, a Emissora terá que iniciar a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, da Cedente e/ou dos demais Garantidores, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas.

Além disso, as execuções poderão se prolongar demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira, e, especificamente no caso de falecimento de quaisquer dos Garantidores que sejam pessoas naturais, existe o risco de as Garantias ou obrigações devidas pelo Garantidor pessoa natural falecida serem extintas, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido.



Portanto, não há como assegurar que a Cedente e/ou os Garantidores, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

\* \* \*

## ANEXO II CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

---

<b>Parcela/Meses</b>	<b>Data Pgto CRI</b>	<b>% Amort. Juros</b>	
1	20/10/2022	0,000%	Sim
2	20/11/2022	0,000%	Sim
3	20/12/2022	0,000%	Sim
4	20/01/2023	0,000%	Sim
5	20/02/2023	0,000%	Sim
6	20/03/2023	0,000%	Sim
7	20/04/2023	0,831%	Sim
8	20/05/2023	0,847%	Sim
9	20/06/2023	0,863%	Sim
10	20/07/2023	0,880%	Sim
11	20/08/2023	0,897%	Sim
12	20/09/2023	0,914%	Sim
13	20/10/2023	0,933%	Sim
14	20/11/2023	0,951%	Sim
15	20/12/2023	0,971%	Sim
16	20/01/2024	0,991%	Sim
17	20/02/2024	1,011%	Sim
18	20/03/2024	1,032%	Sim
19	20/04/2024	1,054%	Sim
20	20/05/2024	1,077%	Sim
21	20/06/2024	1,100%	Sim
22	20/07/2024	1,124%	Sim
23	20/08/2024	1,149%	Sim
24	20/09/2024	1,174%	Sim
25	20/10/2024	1,201%	Sim
26	20/11/2024	1,228%	Sim
27	20/12/2024	1,257%	Sim
28	20/01/2025	1,286%	Sim
29	20/02/2025	1,317%	Sim
30	20/03/2025	1,349%	Sim
31	20/04/2025	1,382%	Sim
32	20/05/2025	1,416%	Sim
33	20/06/2025	1,451%	Sim
34	20/07/2025	1,488%	Sim



35	20/08/2025	1,527%	Sim
36	20/09/2025	1,567%	Sim
37	20/10/2025	1,609%	Sim
38	20/11/2025	1,653%	Sim
39	20/12/2025	1,698%	Sim
40	20/01/2026	1,746%	Sim
41	20/02/2026	1,796%	Sim
42	20/03/2026	1,848%	Sim
43	20/04/2026	1,903%	Sim
44	20/05/2026	1,960%	Sim
45	20/06/2026	2,020%	Sim
46	20/07/2026	2,084%	Sim
47	20/08/2026	2,151%	Sim
48	20/09/2026	2,221%	Sim
49	20/10/2026	2,296%	Sim
50	20/11/2026	2,375%	Sim
51	20/12/2026	2,458%	Sim
52	20/01/2027	2,547%	Sim
53	20/02/2027	2,641%	Sim
54	20/03/2027	2,742%	Sim
55	20/04/2027	2,849%	Sim
56	20/05/2027	2,963%	Sim
57	20/06/2027	3,086%	Sim
58	20/07/2027	3,218%	Sim
59	20/08/2027	3,361%	Sim
60	20/09/2027	3,514%	Sim
61	20/10/2027	3,681%	Sim
62	20/11/2027	3,862%	Sim
63	20/12/2027	4,060%	Sim
64	20/01/2028	4,277%	Sim
65	20/02/2028	4,515%	Sim
66	20/03/2028	4,779%	Sim
67	20/04/2028	5,072%	Sim
68	20/05/2028	5,399%	Sim
69	20/06/2028	5,768%	Sim
70	20/07/2028	6,186%	Sim
71	20/08/2028	6,664%	Sim
72	20/09/2028	7,215%	Sim
73	20/10/2028	7,859%	Sim
74	20/11/2028	8,619%	Sim
75	20/12/2028	9,532%	Sim



76	20/01/2029	10,648%	Sim
77	20/02/2029	12,044%	Sim
78	20/03/2029	13,838%	Sim
79	20/04/2029	16,230%	Sim
80	20/05/2029	19,580%	Sim
81	20/06/2029	24,606%	Sim
82	20/07/2029	32,982%	Sim
83	20/08/2029	49,736%	Sim
84	20/09/2029	100,000%	Sim

## ANEXO III CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

n.º CCI	Credor	Devedor	Valor da CCI	Endereço do Imóvel	Matrícula do Imóvel	Garantia	Local da Emissão	Data de Emissão	Data de Vencimento	Reajuste /Índice	Prazo	Periodicidade
1	PEJUAR PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS, INVESTIMENTOS E CONSULTORIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Benjamin Constant, n.º 14, apto. 206, Glória, CEP: 20.241-150, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.013.788/0001-48	HOSPITAL CASA HOSPITAL DO CANCER – HCHC ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO HOSPITALAR LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua do Bispo, n.º 18, Rio Comprido, CEP: 20.261-064, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 28.360.001/0001-66	R\$ 57.700.000,00	Rua do Bispo, n.º 18, Rio Comprido, Rio de Janeiro, RJ, CEP: 20.261-064	11º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, n.º 67.707	Fiança de Mario Lucio Heringer, CPF: 285.392.496-34 e Alba Regina Ribeiro de Souza, CPF: 021.076.977-79	São Paulo - SP	16/09/2022	20/09/2029	IPCA	84 meses	Trimestral



**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PREVISTA NO PARÁGRAFO**  
**ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/2004**

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04534-004, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário – CCI que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 10ª (Décima) Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.811.375/0001-19, endereço eletrônico: [operacional@canalsecuritizadora.com.br](mailto:operacional@canalsecuritizadora.com.br) ("Emissora"), nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que procedeu, nos termos do artigo 18, parágrafo quarto da referida lei, com a custódia das CCI e de 1 (uma) via original do TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 10ª (Décima) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO CEDENTE A SOCIEDADE PEJUAR PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS, INVESTIMENTOS E CONSULTORIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA., datado de 16 de setembro de 2022, em razão da instituição, pela Emissora, de regime fiduciário sobre o(s) CRI da Emissão.

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

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

Por: João Paulo de Souza Bezerra  
CPF: 109.117.207-23  
Procurador

Por: Raphael Magalhães Morgado  
CPF: 124.307.327-69  
Diretor



**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

---

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ/ME: 01.788.147/0001-50  
Representado neste ato por seu(ua) diretor(a) estatutário(a): Eduardo Ippolito  
Número do Documento de Identidade: 7366550  
CPF/ME: 022.111.178-64

Da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 10ª Emissão  
Número da Série: 1ª e 2ª Séries  
Emissor: Canal Companhia de Securitização  
Quantidade: 57.700  
Espécie: Nominal e Escritural  
Classe: Única  
Forma: Os CRI são emitidos de forma nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, 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 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Por: Eduardo Ippolito  
Diretor  
CPF: 022.111.178-64

Por: Cesar Queiroz Botelho  
Procurador  
CPF: 332.264.208-95



## ANEXO VI

### DECLARAÇÕES E GARANTIAS

**PEJUAR PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS, INVESTIMENTOS E CONSULTORIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Benjamin Constant, n.º 14, apto. 206, Glória, CEP: 20.241-150, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.013.788/0001-48, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Cedente" ou "Garantidor 1", conforme o caso), **HOSPITAL CASA HOLDING PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Vinte e Quatro de Maio, n.º 467, salas 204 e 204ª, Riachuelo, CEP: 20.950-090, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 24241151000108, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Garantidor 2"), **MARIO LUCIO HERINGER**, brasileiro, divorciado, médico, portador da carteira de identidade n.º 52393010, expedida pelo CRM/RJ, inscrito no CPF/ME sob o n.º 285.392.496-34, residente e domiciliado à Rua Gonçalves Dias, n.º 2.142, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais ("Garantidor 3"), **ALBA REGINA RIBEIRO DE SOUZA**, brasileira, divorciada, administradora de empresas, portadora da carteira de identidade n.º 087408092, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/ME sob o n.º 021.076.977-79, residente e domiciliada à Rua do Bispo, n.º 160, bloco B, apto. 1207, Rio Comprido, na cidade e estado do Rio de Janeiro ("Garantidor 4", sendo a Cedente, o Garantidor 2, o Garantidor 3 e o Garantidor 4, em conjunto, referidos por "Garantidores" e, também, isoladamente, "Garantidor"), por meio deste instrumento, no âmbito da 1ª e 2ª séries da 10ª (Décima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("Emissão" e "CRI", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("Emissora" ou "Securizadora"), para distribuição pública com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, pela Emissora, conforme os procedimentos estabelecidos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476") e da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e demais normas legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta Restrita"), sob a coordenação da própria Emissora, declarar e garantir, em caráter irrevogável e irretratável, neste ato, para fins da Emissão e da auditoria jurídica conduzida pelo assessor legal da Oferta Restrita, o quanto segue:

(i) durante a elaboração dos documentos da Oferta Restrita e na data de início da Oferta Restrita, todas as informações prestadas pela Cedente e pelos Avalistas, incluindo, mas não se limitando, àquelas prestadas por meio (a) do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 16 de setembro de 2022, entre a Cedente, os Garantidores e a Emissora ("Contrato de Cessão") (b) do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" celebrado em 16 de setembro de 2022, entre a Cedente e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Escritura de Emissão de CCI"); (c); do "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 10ª (Décima) EMISSÃO DE*



*CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO CEDENTE A SOCIEDADE PEJUAR PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS, INVESTIMENTOS E CONSULTORIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA.*" celebrado em 16 de setembro de 2022 ("Termo de Securitização"); (d) do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis*" celebrado em 16 de setembro de 2022 entre a HCHC e a Securitizadora, tendo por objeto a cessão fiduciária de determinados recebíveis de planos de saúde ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (e) do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*", celebrado em 16 de setembro de 2022 entre os sócios da HCHC, a Securitizadora e a HCHC tendo por objeto a Alienação Fiduciária de Quotas ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); (f) do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*", celebrado entre a Cedente e a Emissora, em 16 de setembro de 2022, tendo por objeto a Alienação Fiduciária do Imóvel; (g) do "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª (Décima) Emissão da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO*", celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e o Coordenador Líder, para a distribuição do CRI com esforços restritos, na forma da Instrução CVM 476 ("Contrato de Distribuição"); (h) o boletim de subscrição dos CRI; (i) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (j) as declarações exigidas pela Instrução CVM 414; e (k) os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Emissão, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão que venham a ser celebrados ("Documentos da Operação"), são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita;

**(ii)** os documentos e informações enviados ao assessor legal da Emissão, à Emissora e ao Coordenador Líder, no âmbito da Auditoria Legal realizada para fins da Oferta Restrita, são todos verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, bem como constituem todas as informações relevantes sobre a Cedente e os demais Garantidores para os fins da Oferta Restrita;

**(iii)** não há documento (incluindo, mas não se limitando a, contrato ou certidão) ou informação solicitada pelos assessores legais da Oferta Restrita, cuja apresentação foi dispensada pela Emissora e pelo Coordenador Líder ou que, por qualquer motivo, não foi disponibilizado e/ou confirmado no âmbito da Auditoria Legal, que revele ou possa representar qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, ou alteração ou efeito sobre a Cedente e/ou os demais Garantidores, que possa afetar negativamente a reputação da Cedente e/ou dos demais Garantidores ou a sua capacidade legal de assumir ou cumprir quaisquer de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação e/ou da Emissão, ou ainda que possa afetar negativamente a existência, validade e/ou eficácia de quaisquer aspectos dos Documentos da Operação;

**(iv)** não houve, até a presente data, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, societária, reputacional, operacional e/ou sobre suas atividades, que possa afetar a decisão, por parte dos investidores interessados em adquirir os CRI e/ou que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas ao assessor legal da Emissão, à Emissora e ao Coordenador Líder, no âmbito da Oferta Restrita, falsas, incorretas, inconsistentes;



**(v)** a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação pela Cedente e pelos demais Garantidores, não contrariam ou violam (a) o contrato social da Cedente ou dos demais Garantidores que sejam pessoa jurídica; ou (b) qualquer lei brasileira a que a Cedente e/ou os demais Garantidores estejam sujeitos; ou (c) quaisquer dos documentos analisados no âmbito da Auditoria Legal;

**(vi)** a Cedente e os demais Garantidores atestam, para todos os fins de direito, que seus atos societários, conforme aplicável, são produzidos na forma da legislação aplicável e são devidamente arquivados na Junta Comercial competente;

**(vii)** não existe qualquer mora ou penalidade imposta à Cedente e/ou aos demais Garantidores, bem como não há qualquer evento de vencimento antecipado e/ou inadimplemento de qualquer índice financeiro (*covenant* financeiro) com relação a qualquer obrigação pecuniária, contrato, escritura, título ou outro instrumento financeiro do qual a Cedente e/ou os demais Garantidores sejam devedores e/ou garantidores que não esteja prevista nos Documentos da Operação;

**(viii)** não foram celebrados contratos, de qualquer natureza, e outros documentos relevantes que evidenciem obrigações financeiras da Cedente e dos demais Garantidores e respectivas controladas relevantes, incluindo títulos de dívida, prestação de garantia, empréstimos, operações de securitização e outros instrumentos financeiros;

**(ix)** inexistem contratos, de qualquer natureza, documentos ou informações que sejam relevantes no contexto dos negócios da Cedente e dos demais Garantidores, ou que possam afetar sua capacidade de realizar a emissão e o pagamento dos CRI e de obter financiamentos;

**(x)** inexistem correspondências ou notificações relevantes trocadas entre a Cedente e/ou os demais Garantidores com credores, relacionadas a inadimplemento de obrigações, *waivers* ou declarações de vencimento antecipado;

**(xi)** inexistem garantias dadas pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores em operações financeiras, incluindo, mas não se limitando a, penhores, cauções, hipotecas, alienações fiduciárias, fianças, avais, etc., além daquelas decorrentes dos contratos disponibilizados no âmbito da Auditoria Legal;

**(xii)** inexistem qualquer mora sob quaisquer dos contratos ou acordos decorrentes dos instrumentos disponibilizados no âmbito da Auditoria Legal, os quais a Cedente e/ou os demais Garantidores são parte;

**(xiii)** inexistem contratos de constituição de garantia que criem quaisquer ônus sobre ativos, incluindo, mas não se limitando a, ações ou créditos, bem como garantias fidejussórias, celebrados pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores, além daqueles disponibilizados no âmbito da Auditoria Legal;

**(xiv)** inexistem contratos celebrados pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores, diretamente com, ou por meio de repasse de recursos de entidades multilaterais de crédito (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, da BNDES Participações



S.A. – BNDESPAR, FINAME, FINEM etc.), além daqueles disponibilizados no âmbito da Auditoria Legal;

**(xv)** não há necessidade de quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*) necessários à emissão da CCB, à constituição das garantias vinculadas à CCB e à realização da Oferta Restrita;

**(xvi)** sem prejuízo da declaração feita nos termos do item “iii” acima, foram disponibilizadas todas as certidões e documentos solicitados no âmbito da Auditoria Legal;

**(xvii)** foi apresentada a certidão de matrícula atualizada do imóvel matriculado sob o nº 67.707, perante o Cartório de Registro de Imóveis do 11º Ofício do Rio de Janeiro (“Imóvel”);

**(xviii)** não existem protestos em face da Cedente e/ou dos demais Garantidores que tenham a capacidade de levá-las à insolvência ou que possam, de qualquer forma, afetar a Emissão e/ou a capacidade da Cedente e/ou dos demais Garantidores de adimplir com toda e quaisquer obrigações assumidas no âmbito da Emissão;

**(xix)** todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores junto à Emissora, advindas dos Documentos da Operação ou de quaisquer contratos, termos ou compromissos firmados com a Emissora ou suas afiliadas, estão devida e pontualmente adimplidas;

**(xx)** não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nos Documentos da Operação;

**(xxi)** não ocorreu (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Cedente e/ou dos demais Garantidores e/ou de suas respectivas controladas; (b) pedido de autofalência, pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Cedente e/ou dos demais Garantidores, e que não tenha sido contestado no prazo legal; (d) requerimento, pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento pelo juízo competente; ou (e) apresentação de plano de recuperação extrajudicial, independentemente de homologação judicial deste plano, pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores;

**(xxii)** não ocorreu qualquer alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Cedente e/ou dos demais Garantidores, bem como a não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas à Emissora e ao Coordenador Líder;

**(xxiii)** inexistiu decisão administrativa ou judicial por violação de qualquer dispositivo das Obrigações Anticorrupção (conforme definidas abaixo), conforme aplicável, pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores e/ou seus representantes legais, bem como não constam no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;



**(xxiv)** cumprem rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165 de 27 de dezembro de 2000, estando comprometidas com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

**(xxv)** cumprem em qualquer dos aspectos materiais, pela Cedente, qualquer dos demais Garantidores e/ou respectivas Afiliadas (conforme definido nos Documentos da Operação), as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos – Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

**(xxvi)** a Cedente e os demais Garantidores cumprem todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 476 e, conforme aplicável, na Instrução da CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta Restrita previstas na regulamentação emitida pela CVM;

**(xxvii)** cumprem todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta Restrita, conforme aplicáveis;

**(xxviii)** a Cedente e/ou os demais Garantidores não têm ciência sobre qualquer fato, apontamento, inquérito, investigação e/ou processo administrativo ou judicial que possa vir a constar em qualquer certidão, informação ou documento não disponibilizado ou não atualizado no âmbito da Auditoria Legal e que possa, de qualquer forma, afetar a Emissão e/ou os investidores na tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita, incluindo a instauração de ações civis públicas ou termos de ajuste de conduta;

**(xxix)** não existem litígios, incluindo processos ou procedimentos judiciais, administrativos, arbitrais ou de mediação, autos de infração, multas, débitos, investigações ou inquéritos, de qualquer natureza, incluindo cível, criminal, trabalhista, fiscal, previdenciário, ambiental, direito do consumidor, direito econômico, direito concorrencial, mercado de capitais, mercado financeiro, dentre outros, envolvendo a Cedente e/ou os demais Garantidores, que possam, de qualquer forma, afetar a Emissão;

**(xxx)** cumprem, e fazem todos os seus representantes legais cumprirem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Anti-Bribery Convention* e do *UK Bribery Act 2010* (“Obrigações Anticorrupção”), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas



leis; (b) seus representantes legais, no melhor do seus conhecimentos, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas respectivas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Emissora e o Coordenador Líder; (e) deixam claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às obrigações anticorrupção; e (f) monitoram seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção;

**(xxxix)** são responsáveis pela veracidade, consistência, certeza, qualidade e suficiência (a) das informações prestadas em razão da Oferta Restrita e em todos os Documentos da Operação; e (b) das informações fornecidas à Emissora, ao Coordenador Líder, aos assessores legais e/ou aos investidores profissionais interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta Restrita, responsabilizando-se caso referidas informações se tornem falsas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes durante todo o prazo de duração da Oferta Restrita;

**(xxxix)** não há qualquer ato ou fato, positivo ou negativo, documento ou informação que possa afetar a Emissão, as garantias, direta ou indiretamente e/ou a capacidade da Cedente e/ou dos demais Garantidores de adimplir com suas obrigações oriundas da Emissão;

**(xxxix)** não há débitos da Cedente e/ou dos demais Garantidores relativos a créditos tributários federais, estaduais ou municipais, e à dívida ativa da União, dos Estados ou dos Municípios que possam, de qualquer forma, afetar a Emissão;

**(xxxix)** as declarações e garantias prestadas pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores nos Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes na presente data;

**(xxxix)** o fato de alguns documentos não terem sido apresentados no âmbito do processo de Auditoria Legal não prejudica ou afeta, de qualquer maneira, as declarações prestadas pela Cedente e/ou pelos demais Garantidores no âmbito da Oferta Restrita;

**(xxxix)** cumpriram e cumprirão, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação e na regulamentação específica aplicável à Oferta Restrita; e

**(xxxix)** reconhecem que essa declaração poderá ser utilizada pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, caso seja necessário para defesa de seus direitos e interesses, bem como se questionados ou assim solicitado pelos órgãos judiciais ou administrativos em processos de auditorias, fiscalização, judiciais ou administrativos, incluindo, sem limitação da CVM, do Banco Central do Brasil e da Receita Federal do Brasil.



A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da Cedente e dos demais Garantidores. A Cedente e os demais Garantidores afirmam, ainda, não terem **(i)** ocultado nenhuma informação em relação à Cedente ou aos demais Garantidores que possa afetar negativamente a Oferta Restrita ou ser relevante para os investidores na tomada de decisão a respeito do investimento nos CRI; ou **(ii)** destruído, suprimido ou ocultado nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

[Local, data].

[ASSINATURAS]

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/50F6-7A90-5D34-54DB> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 50F6-7A90-5D34-54DB



### Hash do Documento

EA35EB234CEA0181B49D2DC2157BFD47DBA28DF77C8C31DFA6E7B668F87198BC

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/09/2022 é(são) :

- Nathalia Machado Loureiro (Signatário) - 104.993.467-93 em  
19/09/2022 21:07 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Alba Regina Ribeiro de Souza (Signatário) - 021.076.977-79 em  
19/09/2022 19:58 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mario Lucio Heringer (Signatário) - 285.392.496-34 em  
19/09/2022 19:23 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Juliana Novaes Roza (Testemunha) - 139.789.137-80 em  
19/09/2022 19:21 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Pedro Furtado Heringer (Signatário) - 113.884.727-59 em  
19/09/2022 19:00 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Artur Furtado Heringer (Signatário) - 130.231.027-59 em  
19/09/2022 18:34 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Cesar Queiroz Botelho (Signatário) - 332.264.208-95 em  
19/09/2022 18:07 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Luiza Albuquerque Mariz (Testemunha) - 128.895.137-00 em  
19/09/2022 17:51 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

Eduardo Ippolito (Signatário) - 022.111.178-64 em 19/09/2022

17:20 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

