



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

entre

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

como Emissora,

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Debenturista

Datado de
29 de agosto de 2022

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º Andar, Conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.797.760/0001-83, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, nos termos de seu estatuto social registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.348.231, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de subscritora das Debêntures, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Securitizedora" ou "Debenturista");

sendo a Emissora e a Debenturista doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte",

CONSIDERANDO QUE

(A) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, nos termos deste "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures" e "Escritura de Emissão", respectivamente);

(B) os recursos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados ao reembolso de gastos para desenvolvimento de imóveis para comercialização da Emissora, na forma prevista nesta Escritura de Emissão;

(C) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");

(D) a Debenturista, nesta data, emitirá cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures ("CCI"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrada entre a Debenturista e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931"), para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª séries da 75ª (septuagésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão distribuídos por determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "Oferta Restrita" e "Operação de Securitização", respectivamente) e serão destinados a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e "Investidores"), sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta Restrita ou no mercado secundário, denominados "Titulares de CRI";

(E) a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, a ser contratada por meio do "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 1ª e 2ª séries da 75ª (Septuagésima Quinta) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão ("Agente Fiduciário dos CRI"); e

(F) a manutenção da existência, validade e eficácia (i) desta Escritura de Emissão; (ii) da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) do Termo de Securitização, bem como dos respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a

Operação de Securitização e que venham a ser celebrados (sendo todos esses documentos, em conjunto, denominados "Documentos da Operação"), de acordo com os seus respectivos termos e condições, é condição essencial da Oferta Restrita, sendo que a pontual liquidação, pela Debenturista, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Emissora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Documentos da Operação de que seja parte.

As Partes vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar a presente Escritura, em observância às seguintes cláusulas e condições:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada com base nas deliberações do Conselho de Administração da Emissora tomadas em reunião realizada em 22 de agosto de 2022 ("Aprovação Societária"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), que aprovou: **(i)** a 3ª (terceira) emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Emissora ("Emissão"), no montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e **(ii)** a autorização à Diretoria da Emissora para discutir, negociar e definir os termos e condições finais das Debêntures (conforme definido abaixo), inclusive para celebrar todos os Documentos da Operação e praticar todos os atos necessários à efetivação da Oferta Restrita e à Emissão, inclusive esta Escritura de Emissão.

2. REQUISITOS

2.1. A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1.1. Dispensa de Registro na CVM e Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1.1. A presente Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

2.1.2. Arquivamento da Aprovação Societária na JUCESP

2.1.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da Aprovação Societária será arquivada perante a JUCESP, e publicada no jornal "Valor Econômico" ("Jornal de Divulgação da Emissora").

2.1.2.2. A Emissora deverá (a) protocolar o pedido de registro na JUCESP da ata da Aprovação Societária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua realização, podendo o protocolo ser comprovado por meio de documento emitido pela JUCESP e/ou pelos Correios, conforme procedimento vigente na data do protocolo, ou por outro documento evidenciando o protocolo da ata da Aprovação Societária; e (b) encaminhar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica, no formato ".pdf" da ata da Aprovação Societária, contendo a chancela digital da JUCESP, devidamente registrada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção dos respectivos registros na JUCESP.

2.1.3. Registro desta Escritura de Emissão

2.1.3.1. Nos termos do artigo 62, inciso II, e §3º da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão protocolados na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do respectivo documento.

2.1.3.2. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica, no formato ".pdf" da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital da JUCESP, devidamente protocolados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro na JUCESP.

2.1.4. Negociação

2.1.4.1. As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.1.4.2. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio

separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o artigo 3º do seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a aquisição e a alienação de imóveis prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços; (v) a alocação e administração de imóveis próprios; (vi) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (vi) a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes entre as Debêntures (conforme abaixo definido) ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de forma que a existência das duas séries, o volume e a quantidade final de debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusula 3.7 abaixo. Não haverá quantidade mínima ou máxima de Debêntures ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo as Debêntures da primeira série doravante denominadas "Debêntures da Primeira Série" e as Debêntures da segunda série doravante denominadas "Debêntures da Segunda Série".

3.3.2. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Debêntures emitidas em cada série observará a demanda verificada no Procedimento de

Bookbuilding, sendo certo que a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 3.5 abaixo, observado que qualquer das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na série remanescente.

3.3.3. Ressalvadas as referências expressas às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, todas as referências às "Debêntures" devem ser entendidas como referências às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, em conjunto.

3.4. Valor Total da Emissão

3.4.1. O valor total da Emissão é de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo que esta Escritura de Emissão deverá ser aditada de maneira a refletir (i) o montante total a ser alocado nas Debêntures da Primeira Série e nas Debêntures da Segunda Série; e (ii) o valor da taxa final da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, mediante a celebração de aditamento a esta Escritura de Emissão, a ser celebrado anteriormente à Data de Integralização das Debêntures, que deverá ser inscrito na JUCESP sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, nos termos da Aprovação Societária, ou de realização de Assembleia Geral de Debenturista (conforme abaixo definida).

3.5. Quantidade de Debêntures

3.5.1. Serão emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, sendo que quantidade final de Debêntures a ser alocada nas respectivas séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, no Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na série remanescente.

3.6. Destinação dos Recursos

3.6.1. Os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão serão utilizados integralmente e exclusivamente pela Emissora para reembolso de gastos e despesas incorridas pela Emissora relativos a construção, reforma e/ou aquisição de imóveis para comercialização da Emissora, especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão, incorridos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores a data da

comunicação de encerramento da Oferta Restrita (“Reembolso” e “Empreendimentos Reembolso”, respectivamente) no volume total de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Destinação dos Recursos”).

3.6.2. Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Emissora para fins de Reembolso, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente às assinaturas dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios e o relatório descritivo das despesas, conforme indicados no Anexo I desta Escritura de Emissão comprovando o valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Documentos Comprobatórios”). Ademais, neste caso específico, a Emissora declara que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreados em créditos imobiliários por destinação ou qualquer outro título de dívida de emissão da Emissora.

3.6.3. A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme a Cláusula 0 acima. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula 0.

3.6.4. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.6.5. Considerando que foi atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura de Emissão em observância à Destinação de Recursos, a Emissora está desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI está desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.6.6. A Emissora declara que as despesas e/ou gastos incorridos a serem objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro em créditos imobiliários na destinação.

3.7. Procedimento de *Bookbuilding*

3.7.1. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476 a ser organizado pelo Coordenador Líder, para a definição em conjunto com a Emissora: (a) da taxa final da Remuneração das Debêntures; e (b) da existência das duas séries das Debêntures e do volume de Debêntures a ser alocado em cada série ("Procedimento de *Bookbuilding*").

3.7.2. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* deverá ser ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, nos termos da Cláusula 2.1.3 acima.

3.8. Titularidade das Debêntures

3.8.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, serão emitidas CCIs para representar o Crédito Imobiliário.

3.8.2. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas"), em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da presente data e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizada pela Emissora em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva transferência.

3.8.3. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares: (i) o termo "Debenturista" designará todos os titulares de Debêntures, os quais são titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures; e (ii) as decisões da Securitizadora no âmbito desta Escritura de Emissão, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

3.8.4. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

3.9. Vinculação aos CRI

3.9.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos Créditos Imobiliários, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.9.2. As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários serão vinculadas aos CRI, a serem distribuídos por meio da Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60").

3.9.3. Em vista da vinculação acima mencionada, a Emissora declara que tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI.

3.9.4. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá comparecer a qualquer Assembleia Geral de Debenturista convocada para deliberar sobre os assuntos relativos às Debêntures (caso haja pluralidade de debenturistas e seja necessário realizar uma assembleia), conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Colocação

4.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão não organizado.

4.2. Data de Emissão das Debêntures

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de setembro de 2022 ("Data de Emissão").

4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures

4.3.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.4. Conversibilidade e Forma das Debêntures

4.4.1. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, escritural, sem a emissão de certificados ou cautelas e não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.6. Subscrição e Integralização

4.6.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista em uma única data, por meio da assinatura de boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), bem como a inscrição em seu nome no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos da Cláusula 3.8.2 acima.

4.6.2. As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, em cada uma das datas de integralização dos CRI, caso haja mais de uma, observados os termos e condições do Termo de Securitização e da Cláusula 4.6.3 abaixo ("Data de Integralização").

4.6.3. O preço de integralização das Debêntures corresponderá ao (i) Valor Nominal Unitário da Debênture Primeira Série (conforme definido abaixo); ou (ii) Valor Nominal Unitário da Debênture Segunda Série (conforme definido abaixo), conforme o caso. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização será equivalente ao respectivo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal

Unitário Atualizado, conforme aplicável, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive) ("Preço de Integralização").

4.6.4. O pagamento do Preço de Integralização poderá ser realizado, em uma ou mais parcelas, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, nas datas de integralização, na conta corrente nº 71986-0, agência 0350, de titularidade da Emissora, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, observado que do valor de integralização das Debêntures serão descontados o montante das Despesas *Flat* (conforme definido na tabela constante no Anexo II à presente Escritura de Emissão) e o montante necessário para composição do valor inicial do fundo de despesas no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Fundo de Despesas").

4.6.5. O pagamento do Preço de Integralização deverá ser realizado, pela Debenturista, na data da integralização dos CRI, na proporção dos CRI que sejam liquidados e desde que as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures estejam cumpridas, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures nos Dias Úteis subsequentes sem acréscimo da Remuneração.

4.6.6. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição das Debêntures sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures integralizadas na mesma data.

4.7. Prazo de Vigência e Datas de Vencimento

4.7.1. Ressalvadas as hipóteses de Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa e as Hipóteses de Vencimento Antecipado, (i) as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"); e (ii) as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.190 (dois mil cento e noventa) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2028 ("Data de Vencimento das

Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, em conjunto aqui referidas como a “Data de Vencimento”).

4.8. Amortização do Valor Nominal Unitário

4.8.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, ressalvadas as hipóteses de resgate em decorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa e resgate em razão de declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

4.8.2. O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado, anualmente, em 2 (duas) parcelas, conforme tabela abaixo, ressalvadas as hipóteses de Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa e as Hipóteses de Vencimento Antecipado:

Parcela	Data de Pagamento	Percentual Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série
1ª	13 de setembro de 2027	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série	100,0000%

4.9. Atualização Monetária

4.9.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento (“Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série”), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série”),

calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = [VNe \times C]$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização dos CRI ou na Data de Aniversário imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro.

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n .

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário.

NI_{k-1} = valor do número-índice referente ao mês imediatamente anterior ao mês "k".

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de

Integralização ou a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “*dup*” um número inteiro, observado que na primeira Data de Aniversário deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI; e.

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo a primeira Data de Aniversário em 15 de setembro de 2022, sendo “*dut*” um número inteiro.

Sendo que:

- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) excepcionalmente na primeira Data de Aniversário dos CRI deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a 2 (dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as fórmulas constantes da Cláusula 4.9.1 acima.

Considera-se “Data de Aniversário” todo segundo dia útil antes da data de aniversário dos CRI.

Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas das Debêntures da Segunda Série.

Se até a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série o “NIK” não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a “NIK” na apuração do Fator “C” um número- índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado” e “Projeção”) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

- (i) O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número- índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e à Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- (ii) O número índice do IPCA, bem como, as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.9.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Evento de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do Evento de Ausência do IPCA ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série (no modo e prazos estipulados no Termo de Securitização) e no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações), para definir, de comum acordo com a Emissora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série"). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares de CRI 2ª Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.9.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral

de Titulares de CRI da Segunda Série, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série não será mais realizada, e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista da Segunda Série.

4.9.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série, na Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série, entre a Emissora e os Titulares dos CRI da Segunda Série ou caso não haja quórum para a instalação ou a deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures da Segunda Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série, ou da data em que a respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo) devida, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série aplicável às Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Evento de Ausência do IPCA será utilizada a Projeção, a ser calculada nos termos da Cláusula 4.9.1 acima.

4.9.5. Em qualquer hipótese, caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA após a determinação da Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a vigor, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo, portanto, dispensada a realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série para deliberar sobre este assunto, ficando também a Emissora desobrigada de realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda Série nos termos da legislação aplicável.

4.10. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma

remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa DI”), calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (<http://www.b3.com.br>), acrescida exponencialmente de *spread* a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e limitado a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, conforme definido na Cláusula 4.10.4 abaixo (“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”).

4.10.1. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis corridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série.

4.10.2. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de março e de setembro de cada ano, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será devido em 13 de março de 2023 e, o último, será devido na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (“Datas de Pagamento da Remuneração da Primeira Série”), conforme cronograma abaixo:

Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série
13/03/2023
13/09/2023
13/03/2024
12/09/2024
13/03/2025
11/09/2025
12/03/2026

11/09/2026
11/03/2027
Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série

4.10.3. Observado o disposto na Cláusula 2.1.4.2, farão jus à Remuneração das Debêntures da Primeira Série aqueles que sejam titulares de Debêntures da Primeira Série ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

4.10.4. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor nominal unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série unitária devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

Onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI_k, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{K=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo "k" um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "nDI" um número inteiro; e

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

i = a taxa de *spread*, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 0,8500 (oitenta e cinco centésimos mil décimos de milésimos), informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = número de Dias Úteis entre **(i)** a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série; ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (vi) para efeito de cálculo da TDik, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série no dia 14 (catorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 14 (catorze) são todos Dias Úteis; e
- (vii) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

4.10.5. Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, define-se "Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, ou na

respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série da respectiva série, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

4.10.6. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

4.10.7. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração das Debêntures da Primeira Série aplicável às Debêntures, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte da Debenturista, quando da divulgação da nova Taxa DI.

4.10.8. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Debenturista deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, Assembleia Geral de titulares de CRI (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização), para que os titulares dos CRI deliberem, de comum acordo com a Debenturista, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva.

4.10.8.1. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, representando o interesse dos titulares de CRI, ou caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI menciona acima não seja instalada, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira

Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

4.10.9. As Debêntures da Primeira Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 4.10.8.1 serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.10.10. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 4.10.8 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

4.11. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* será, em todo caso, limitada à maior taxa entre: (i) percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2026 ("Taxa IPCA+/2026"), a ser verificada na data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de *spread* de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano; ou (ii) 6,55% (seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série utilizará base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) ou na data do efetivo pagamento das Debêntures resultante de Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa, ou, ainda, na data de pagamento

decorrente de vencimento antecipado, em razão da ocorrência de uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definidos) descritos nesta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série, a "Remuneração").

4.11.1. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de março e de setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 13 de março de 2023 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures"), conforme cronograma abaixo:

Data de Pagamento da Remuneração Debêntures da Segunda Série
13/03/2023
13/09/2023
13/03/2024
12/09/2024
13/03/2025
11/09/2025
12/03/2026
11/09/2026
11/03/2027
13/09/2027
13/03/2028
Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série

4.11.2. Observado o disposto na Cláusula 2.1.4.2, farão jus à Remuneração das Debêntures da Segunda Série aqueles que sejam titulares de Debêntures da Segunda Série ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série.

4.11.3. A Remuneração Debêntures da Segunda Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros-1]\}$$

Sendo que:

J = valor nominal unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida em cada data de pagamento de tal remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pela Remuneração Debêntures da Segunda Série, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = Taxa de juros fixa (não expressa em percentual) a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e n = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

4.11.4. Para fins de cálculo da Remuneração Debêntures da Segunda Série, define-se "Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série, ou na Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Segunda Série, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

4.12. Repactuação Programada

4.12.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.13. Vencimento Antecipado

4.13.1. A Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir, mediante notificação por escrito, o imediato pagamento, pela Emissora do respectivo Valor Nominal Unitário, do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, conforme disposto nas Cláusula 4.11 acima, a partir da respectiva primeira Data de Integralização, ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial à Emissora, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da respectiva data de pagamento;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (iii) questionamento judicial desta Escritura de Emissão e/ou qualquer Documento da Operação, pela Emissora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora ("Controladora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Emissora ("Controlada") e/ou por qualquer coligada da Emissora;
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou de qualquer

- Controladora; (b) liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Controlada que represente individualmente mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou de Controladas que representem em conjunto mais de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Emissora, considerando em ambos os casos as últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais da Emissora; (c) decretação de falência da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (d) pedido de autofalência formulado pela Emissora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; (e) pedido de falência da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (f) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, exceto pela incorporação, pela Emissora (de tal forma que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer controlada, ou por incorporação entre controladas da Emissora;
 - (vii) realização de qualquer alteração no Acordo de Acionista que afete a capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
 - (viii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, pelos atuais controladores da Emissora, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto caso os atuais controladores se mantenham no controle da Emissora;
 - (ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;
 - (x) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Emissora e/ou suas Controladas, em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional;
 - (xi) atuação, pela Emissora, em desconformidade com as normas que lhe são

aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 (“Decreto 11.129”), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto “Leis Anticorrupção”); e

- (xii) transformação da forma societária da Emissora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações.

4.13.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis. O descumprimento, pela Emissora, da obrigação prevista nesta Cláusula não impedirá a Debenturista de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Emissão, incluindo, mas não se limitando o direito de considerar e/ou declarar vencimento antecipado das Debêntures, conforme aplicável, nos termos desta Cláusula Quarta.

4.13.2. Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emissora ou por terceiros, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, exceto se, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, seja decidido o não vencimento antecipado não automático com relação a todas as Debêntures (cada um desses eventos, “Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticos, “Hipóteses de Vencimento Antecipado”):

- (i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico nos Documentos da Operação, hipótese na qual deverão ser os prazos de cura específicos;
- (ii) questionamento judicial, por qualquer pessoa não mencionada no item "iii" da Cláusula 4.13.1 acima, desta Escritura e/ou dos demais Documentos da

- Operação desde que no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Emissora tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial o referido questionamento: (a) não tenha sido sanado de forma definitiva; ou (b) não tenha sido objeto de efeito suspensivo, sendo certo que, nesse último caso, o efeito suspensivo deve ser mantido até a obtenção de uma decisão definitiva acerca de tal questionamento;
- (iii) redução de capital social da Emissora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos já conhecidos na Data de Emissão, nos termos da lei;
 - (iv) a Emissora deixar de ter o registro de companhia aberta, no mínimo, categoria B, na CVM;
 - (v) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, de forma a resultar em alteração da atividade principal da Emissora;
 - (vi) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a atividade da Emissora, exceto se (a) os efeitos de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Emissora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não impeçam a Emissora de exercer regularmente suas atividades e (b) não puder causar qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ("Efeito Adverso Relevante");
 - (vii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta, incompleta ou insuficiente;
 - (viii) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer

período de cura aplicável;

- (ix) (a) protesto de títulos contra a Emissora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal ou em até 10 (dez) dias, o que for menor, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI que (i) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou sustado(s) por decisão judicial; ou (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (x) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Emissora em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
- (xi) distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso (a) a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Hipóteses de Vencimento Antecipado, exceto pelos dividendos obrigatórios do lucro do exercício anterior, conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora vigente na Data de Emissão;
- (xii) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, que resulte na perda efetiva, pela Emissora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) da totalidade do ativo da Emissora;
- (xiii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) da totalidade do ativo da Emissora, exceto em relação: (a) à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; ou (b) à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios, os quais ficam expressamente permitidos, independentemente

de aprovação pelos Debenturistas;

(xiv) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022 (“Índices Financeiros”), e acompanhados pela Securitizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da apresentação dos documentos necessários, pela Emissora a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Relatório do Índice Financeiro”). Os acompanhamentos dos Índices Financeiros deverão ser realizados pela Securitizadora até o 5º (quinto) Dia Útil após a entrega, pela Emissora, dos documentos indicados na Cláusula 5.1(i), subitens (a) e (b), desta Escritura de Emissão.

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário “Casa Verde e Amarela”, sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora em bases consolidadas;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Emissora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emissora.

4.13.2.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.13.2.3 abaixo, a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático deverá ser deliberada por titulares dos CRI que representem, em primeira convocação, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, representando 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

4.13.2.2. Ocorrendo qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automáticos previstos na Cláusula 4.13.2 acima, a Debenturista deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo

previsto no Termo de Securitização.

4.13.2.3. A Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, deverá deliberar pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures. Caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturista aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão.

4.13.3. O pagamento dos valores mencionados na Cláusula anterior, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura da Emissão, será realizado em até 1 (um) Dia Útil contado da comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora, nos termos da Cláusula Nona desta Escritura de Emissão, sob pena de a Emissora, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 4.19 abaixo.

4.14. Aquisição Facultativa

4.14.1. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Emissora.

4.15. Oferta de Resgate Antecipado

4.15.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"), devendo a Oferta de Resgate Antecipado proposta pela Emissora ser dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI.

4.15.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio do envio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("Edital de Oferta de Resgate Antecipado"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (i) data efetiva para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo); (ii) a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado será calculado conforme Cláusula 4.15.3 abaixo; (iii) a parcela do Valor da Oferta de Resgate Antecipado a que corresponder o prêmio de

resgate antecipado a ser oferecido pela Emissora, caso exista, que não poderá ser negativo; (iv) a forma e o prazo limite de manifestação à Emissora dos titulares de Debêntures que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, observado o disposto na Cláusula 4.15.4; e (v) as demais informações necessárias para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

4.15.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo, e (iii) se for o caso, dos encargos moratórios previstos na Cláusula 4.19 abaixo devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

4.15.4. Após o envio ou publicação, conforme o caso, do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para se manifestar formalmente perante a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que a adesão da Debenturista seguirá a proporção dos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

4.15.5. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, na data prevista no Edital de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

4.15.6. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, por meio da Oferta de Resgate Antecipado, será realizado pela Emissora mediante depósito em conta corrente indicada pela Debenturista.

4.16. Resgate Antecipado Total Facultativo

4.16.1. Resgate Antecipado Total Facultativo da Primeira Série: A Emissora poderá, a partir de 13 de setembro de 2025 (inclusive), resgatar, a qualquer momento, a totalidade das Debêntures da Primeira Série, por meio de envio de

comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ou de publicação de comunicado aos Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento ("Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série"), informando: (i) a data em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; e (ii) qualquer outra informação relevante para a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

4.16.1.1. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série, será realizado o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da respectiva última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, acrescido a tal valor o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série (conforme abaixo definido), bem como multa e juros moratórios, se houver. Para fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série" um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimo por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração devida, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da das Debênture Primeira Série ou da respectiva última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme fórmula descrita abaixo:

$$\text{Prêmio} = VR * \left[\frac{d}{252} * i \right]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, das Debêntures da Primeira Série a ser resgatada, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculado, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série (inclusive) e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e

$i = 0,50\%$ a.a.

4.16.1.2. Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures da Primeira Série.

4.16.1.3. O pagamento das Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série será feito mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.16.2. Resgate Antecipado Facultativo da Segunda Série: A Emissora poderá, a partir de 13 de setembro de 2026 (inclusive), resgatar, a qualquer momento, a totalidade das Debêntures da Segunda Série, por meio de envio de comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ou de publicação de comunicado aos Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento ("Resgate Antecipado Facultativo da Segunda Série"), informando: (i) a data em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; e (ii) qualquer outra informação relevante para a realização do Resgate Antecipado Facultativo da Segunda Série.

4.16.2.1. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo, será realizado o pagamento equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, dos 2 (dois) o que for maior ("Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda

Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo da Segunda Série (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas; ou

(ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *Duration* Remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo da Segunda Série, decrescido do prêmio correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento), calculado conforme cláusula abaixo; acrescido (a) dos Encargos Moratórios, se houver; e (b) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de amortização remanescentes das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

NTNB = cupom da Nota do Tesouro Nacional – Série B de *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data de Resgate Antecipado Facultativo da Segunda Série, apurada 2 (dois) Dias Úteis imediatamente

anteriores à data de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures;
nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Para os fins da presente Escritura de Emissão, a "Duration Remanescente" será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k}{FVVP_k} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

Duration = prazo médio ponderado em anos.

VNEk = conforme definido acima.

nk = conforme definido acima.

VP = conforme definido acima.

4.16.2.2. Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures da Segunda Série.

4.16.2.3. O pagamento das Debêntures da Segunda Série objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série será feito mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.17. Amortização Extraordinária Facultativa

4.17.1. Amortização Extraordinária Facultativa da Primeira Série. A Emissora poderá observar os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares de CRI, a partir de 13 de setembro de 2025 (inclusive), realizar amortização facultativa do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, mediante pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou da respectiva última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira, conforme o caso, até a data da efetiva amortização antecipada, acrescido do Prêmio de Amortização Facultativa da Primeira Série (conforme abaixo definido), bem como multa e juros moratórios, se houver ("Amortização Facultativa da Primeira Série"). Para fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Prêmio de Amortização Facultativa da Primeira Série" um prêmio equivalente 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao

ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debênture Primeira Série ou da respectiva última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, objeto da Amortização Facultativa da Primeira Série, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Facultativa da Primeira Série e Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme fórmula descrita abaixo:

$$\text{Prêmio} = VR * \left[\frac{d}{252} * i \right]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VR = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, a ser amortizadas, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculado, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva amortização (exclusive) e multiplicado pela quantidade de Debêntures da Primeira Série;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Facultativa (inclusive) e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures em questão (exclusive); e

$i = 0,50\%$ a.a.

4.17.1.1. A Amortização Facultativa da Primeira Série deverá ser limitada a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série e somente poderá ocorrer mediante comunicação dirigida diretamente à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Amortização Facultativa da Primeira Série"), com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da

data prevista para realização da efetiva Amortização Facultativa ("Data da Amortização Facultativa da Primeira Série").

4.17.1.2. Na Comunicação de Amortização Facultativa da Primeira Série deverá constar: (i) a Data da Amortização Facultativa da Primeira Série, que deverá ser um Dia Útil, observados os termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão; (ii) menção à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, que será amortizado nos termos dessa Cláusula; e (iii) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI.

4.17.1.3. Os valores devidos a título de Amortização Facultativa da Primeira Série serão pagos mediante depósito em conta corrente indicada pela Debenturista.

4.17.2. Amortização Extraordinária Facultativa da Segunda Série. A Emissora poderá observar os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares de CRI, a partir de 13 de setembro de 2026 (inclusive), realizar amortização facultativa do Valor Nominal Unitário ("Amortização Facultativa da Segunda Série").

4.17.2.1. Na hipótese de Amortização Facultativa da Segunda Série, será realizado o pagamento equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, dos 2 (dois) o que for maior ("Valor Nominal de Amortização Facultativa da Segunda Série"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Facultativa da Segunda Série (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas; ou

(ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *Duration* Remanescente das Debêntures, na data da Amortização Facultativa da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores

(<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Facultativa da Segunda Série, decrescido do prêmio correspondente a 0,50% (cinquenta por cento), calculado conforme cláusula abaixo; acrescido **(a)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(b)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de amortização remanescentes das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

NTNB = cupom da Nota do Tesouro Nacional – Série B de *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, apurada 2 (dois) dias úteis imediatamente anteriores à data de Amortização Facultativa da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Facultativa da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Para os fins da presente Escritura de Emissão, a "*Duration Remanescente*" será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNEk}{FVPk} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

Duration = prazo médio ponderado em anos.

VNEk = conforme definido acima.

nk = conforme definido acima.

VP = conforme definido acima.

4.17.2.2. A Amortização Facultativa da Segunda Série deverá ser limitada a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e somente poderá ocorrer mediante comunicação dirigida diretamente à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Amortização Facultativa da Segunda Série"), com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data prevista para realização da efetiva Amortização Facultativa ("Data da Amortização Facultativa da Segunda Série").

4.17.2.3. Na Comunicação de Amortização Facultativa da Segunda Série deverá constar: (i) a Data da Amortização Facultativa da Segunda Série, que deverá ser um Dia Útil, observada os termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão; (ii) menção à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, que será amortizado nos termos dessa Cláusula; e (iii) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI.

4.17.2.4. Os valores devidos a título de Amortização Facultativa da Segunda Série serão pagos mediante depósito em conta corrente indicada pela Debenturista.

4.18. Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário

4.18.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos desta Escritura de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de cada série (sendo vedado o resgate parcial), com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do resgate, realizar o resgate antecipado total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário").

4.18.2. No caso de Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação as Debêntures da Primeira Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data

de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures das Debêntures da Primeira Série.

4.18.3. No caso de Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação as Debêntures da Segunda Série será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, dos dois o maior:

(i) valor Nominal Atualizado das Debêntures da Segunda Série (ou saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso) acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série; ou

(ii) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Segunda Série e da Remuneração, na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa percentual do ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, calculado conforme cláusula abaixo, e somado a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures

da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou à amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

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

$$FVPk = \left\{ \left[(1 + NTN-B) \right]^{(nk/252)} \right\}$$

NTN-B = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTN-B), de *duration* aproximada à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série, apurada 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anteriores à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total Segunda Série.

4.19. Encargos Moratórios

4.19.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da inadimplência.

4.20. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.20.1. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora na data

prevista nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de encargos moratórios ou de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe assegurado, todavia, o direito adquirido até a data do respectivo vencimento.

4.21. Local de Pagamento

4.21.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora na conta de titularidade da Debenturista de nº 71986-0, mantida na agência 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), vinculada aos CRI ("Conta Centralizadora").

4.22. Prorrogação dos Prazos

4.22.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o primeiro Dia Útil subsequente se o vencimento coincidir com dia em que seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.23. Publicidade

4.23.1. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses da Debenturista, na forma da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 44") deverão ser obrigatoriamente publicados sob a forma de "Aviso à Debenturista" no Jornal de Divulgação da Emissora, bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores (www.ri.cury.net). A Emissora poderá alterar o Jornal de Divulgação da Emissora por outros jornais de grande circulação mediante comunicação por escrito à Debenturista e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

4.24. Aditamento à Presente Escritura de Emissão

4.24.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora e pela Debenturista, após aprovação pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o previsto na Cláusula Sexta abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP, exceto por eventuais aditamentos que sejam necessários para refletir o Procedimento de *Bookbuilding* e pelo previsto na Cláusula 4.25.2 abaixo.

4.24.2. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3 ou ANBIMA; (ii) quando verificado erro material, quando grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações à Escritura de Emissão já expressamente permitidas nos termos da mesma; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista.

4.25. Pagamento de Tributos

4.25.1. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emissora nesta Escritura de Emissão, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista, nos termos aqui previstos, em decorrência das Debêntures ("Tributos"). Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito desta Escritura de Emissão, quaisquer tributos, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.25.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir

decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, a Emissora poderá optar: (a) pelo resgate da totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, na forma da Cláusula 14.30 abaixo; ou (b) pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas.

4.25.3. Sem prejuízo às disposições da Cláusula 4.24.2 acima, a qualquer momento a partir da data em que seja configurada, exclusivamente, a hipótese prevista na alínea "i" da Cláusula 4.24.2 acima, a Emissora terá o direito de, mediante envio de notificação prévia à Debenturista, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, realizar unilateralmente o resgate antecipado total das Debêntures, mediante pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, acrescido de todas as despesas devidas pela Emissora, até a efetiva realização do resgate.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i) submeter as demonstrações financeiras da Emissora relativas a cada exercício social à auditoria por auditor independente registrado na CVM;
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (iii) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:
 - (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua

divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, conforme aplicável. As informações referidas neste inciso deverão ser acompanhadas de: (1) relatório contendo a memória de cálculo demonstrando a apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, podendo a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (2) declaração assinada pelo(s) representantes legais da Emissora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (2.1) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; e (2.2) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista;

- (b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres sociais ou em 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação ao mercado, o que ocorrer primeiro, cópia das informações trimestrais da Emissora relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. As informações referidas neste inciso deverão ser acompanhadas de relatório contendo a memória de cálculo demonstrando a apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, podendo a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridade competente, qualquer informação que venha a ser solicitada pela Debenturista, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17");
- (d) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista na Cláusula 4.23 acima;

- (e) avisos à Debenturista, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora, conforme aplicável que, de alguma forma, envolvam interesse da Debenturista, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
 - (f) desde que seja de seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do descumprimento, sem prejuízo do disposto no inciso "v" abaixo;
 - (g) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar em Efeito Adverso Relevante aos negócios, à situação financeira e ao resultado das operações da Emissora;
 - (h) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento, informações de qualquer natureza que possa resultar em Efeito Adverso Relevante;
 - (i) via original com lista de presença e uma cópia eletrônica em formato pdf, com a chancela digital da JUCESP dos atos e reuniões dos titulares de Debêntures que venham a ser realizados no âmbito da Emissão; e
 - (j) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar à Debenturista.
- (iv) abster-se de negociar, até a divulgação do Anúncio de Encerramento de Distribuição, com valores mobiliários do mesmo emissor e espécie daquele objeto da oferta pública, nele referenciados, conversíveis ou permutáveis, ou com valores mobiliários nos quais o valor mobiliário objeto da oferta seja conversível ou permutável, salvo nas hipóteses previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforma alterada;
- (v) abster-se, até o envio da Comunicação de Encerramento à CVM, de (a) revelar

- informações relativas à Emissão, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;
- (vi) cumprir com as disposições da Resolução CVM 44;
 - (vii) notificar, na mesma data, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI sobre a convocação de qualquer Assembleia Geral de Debenturista;
 - (viii) manter órgão para atender aos Debenturistas ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
 - (ix) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, nem praticar nenhum ato em desacordo com seus respectivos atos constitutivos vigentes ou com esta Escritura de Emissão e/ou com os Documentos da Operação;
 - (x) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturista, sempre que solicitado;
 - (xi) arcar com todos os custos decorrentes: (a) da distribuição das Debêntures; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tal como o Ato Societário da Emissão; e (c) das despesas com a contratação dos prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação;
 - (xii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo e desde que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante (e enquanto perdurar tal efeito);
 - (xiii) sem prejuízo do disposto no inciso "xiv" abaixo, cumprir e/ou fazer cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, integralmente a Legislação Socioambiental (conforme definida abaixo) e trabalhista em vigor aplicável à Emissora, exceto por aquelas que estejam sendo questionadas de

boa-fé, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito) e desde que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências socioambientais exigidas por lei ou por autoridade competente para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos ambientais e de proteção aos trabalhadores, órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;

- (xiv) cumprir e/ou fazer cumprir as leis, regulamentos, ordens, regulação, estatuto, portaria, código, decreto, exigência oriunda de qualquer autoridade governamental e/ou demais normas em vigor relativas a questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, bem como relacionada ao incentivo à prostituição e aos crimes ambientais;
- (xv) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas controladoras, coligadas, acionistas, controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome toda e qualquer lei que trata de corrupção, incluindo as Leis Anticorrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, devendo (a) adotar políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta Restrita; e (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira;
- (xvi) comunicar, por meio físico ou eletrônico, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre eventual atuação pelos

- órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento, ou ainda, a ocorrência de outros eventos ou situações que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xvii) manter e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito); ou (b) que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;
 - (xviii) manter e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
 - (xix) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
 - (xx) adotar, durante o período de vigência da das Debêntures e/ou dos CRI, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho;
 - (xxi) manter válidas e regulares as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
 - (xxii) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, incluindo, mas sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI;
 - (xxiii) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e/ou os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora;

- (xxiv) notificar a Debenturista e/ou Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora ou que possa afetar a capacidade de pagamento das Debêntures;
- (xxv) não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio, para a Emissora ou para a Emissão, (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;
- (xxvi) convocar, no prazo de até 01 (um) Dia Útil, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse da Debenturista;
- (xxvii) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, inclusive no que concerne a devida destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.6 acima, conforme aplicável;
- (xxviii) informar a Debenturista em até 2 (dois) Dias Úteis sobre a ocorrência de qualquer evento previsto na Cláusula 4.13 desta Escritura de Emissão;
- (xxix) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxx) efetuar o pagamento de todas as despesas que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses da Debenturista e dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação; e

(xxx) arcar com as despesas relativas às ações judiciais ou medidas administrativas propostas contra a Debenturista no âmbito dos Documentos da Operação, quando referidos litígios decorrerem de atos praticados por dolo ou culpa da Emissora, conforme comprovado por decisão judicial transitada em julgado. Neste caso, a Emissora deverá transferir para a Conta Centralizadora o valor das respectivas despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Debenturista neste sentido. Se eventualmente a Debenturista arcar com as despesas imputáveis à Emissora nos termos do presente inciso, esta deverá reembolsar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido.

5.2. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM 476, conforme aplicável:

- (i) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM e divulgá-las na sua página da internet;
- (ii) submeter as demonstrações financeiras relativas a cada exercício social a auditoria por auditor independente registrado na CVM;
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrado;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44 e comunicar a ocorrência de tal ato ou fato relevante imediatamente à Debenturista e ao Coordenador Líder;

- (vii) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM; e
- (viii) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de debenturista.

6. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

6.1. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista (“Assembleia Geral de Debenturista”).

6.1.1. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definida no Termo de Securitização), ou caso haja a pluralidade de debenturistas, a Debenturista poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada, ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, não haja quórum para a deliberação da matéria em questão, a Debenturista deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputado à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

6.2. A Assembleia Geral de Debenturista poderá ser convocada pela Emissora ou pela própria Debenturista.

6.2.1. A convocação da Assembleia Geral de Debenturista ocorrerá mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Divulgação da Emissora, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

6.2.1.1. Fica dispensada a convocação em caso de presença da Debenturista.

6.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

6.3.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá ao titular de

Debêntures eleito pelos demais titulares de Debêntures presentes ou àquele que for designado pela CVM.

6.4. As Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, no caso da primeira convocação, exceto se outro prazo estiver em vigor na legislação aplicável.

6.4.1. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a publicação da segunda convocação.

6.5. As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença da Debenturista.

6.6. Cada Debênture em circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturista. Todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturista dependerão de aprovação da Debenturista, observado que, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas assembleias gerais de Debenturista.

6.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista.

7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DA SECURITIZADORA

7.1. A Emissora neste ato declara e garante, conforme aplicável, que, nesta data:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta Restrita, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) está ciente de que as Debêntures da presente Emissão constituirão lastro da Operação de Securitização que envolverá a emissão dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60 e da Instrução CVM 476 e que será objeto da Oferta Restrita. Neste sentido, tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Debenturista, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25, da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista;
- (v) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) exceto pelo disposto nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, pelo registro da Aprovação Societária e da Escritura de Emissão na Junta Comercial e pela publicação da Aprovação Societária no Jornal de Divulgação da Emissora, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta Restrita;
- (vii) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta Restrita (a) não infringem o estatuto social da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus

- ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;
- (viii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
 - (ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI Over, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
 - (x) as informações prestadas por ocasião da Oferta Restrita são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita;
 - (xi) os documentos e informações fornecidos à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes sobre as Debêntures;
 - (xii) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
 - (xiii) desde as demonstrações financeiras datadas de 31 de dezembro de 2021 mencionadas no item anterior, não houve qualquer Efeito Adverso Relevante ou ocorreu qualquer operação relevante envolvendo a Emissora fora do curso normal de seus negócios;

- (xiv) está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito); ou (b) que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;
- (xv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito); e (b) que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) está em dia com o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo;
- (xvii) possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito); e (b) que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;
- (xviii) está cumprindo, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA), exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emissora desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito); e
- (xix) cumpre e faz suas controladas, controladoras, coligadas, acionistas com

poderes de administração, conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; (b) conhece e entende 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 executa as suas atividades em conformidade com essa lei; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos no normativo indicado anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Emissora 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 do normativo referido anteriormente; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludida norma, comunicará imediatamente à Debenturista; a falsidade de qualquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão acarretará no vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.13 acima;

- (xx) inexistente, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (xxi) as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora vigente nesta data, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 80"), e disponíveis na página da CVM na internet (em conjunto, "Formulários de Referência"), são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

- (xxii) os Formulários de Referência (a) contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência;
- (xxiii) a Emissora declara que respeita nesta data a Legislação Socioambiental, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, mas não se limitando ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores decorrentes desta Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
- (xxiv) a Emissora declara, ainda, (a) não ter qualquer ligação com a Debenturista e/ou com o Agente Fiduciário dos CRI que o impeça de exercer plenamente, suas funções conforme descritas nos Documentos da Operação;
- (xxv) a Emissora em caráter irrevogável e irretratável, se obriga a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos acima; e
- (xxvi) a Emissora obriga-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, a Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso qualquer das declarações prestadas nos termos acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.

7.2. A Securitizadora neste ato declara e garante, conforme aplicável, que, nesta data:

- (i) é uma securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM

- nos termos da Resolução CVM 60 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
 - (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
 - (iv) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;
 - (v) os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;
 - (vi) possui registro atualizado junto à CVM, (a) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (b) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;
 - (vii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão;
 - (ix) os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no patrimônio separado dos CRI até a liquidação integral dos CRI; e
 - (x) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições

desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

8. DESPESAS

8.1. Na primeira Data de Integralização, será retido para a constituição de fundo de despesas, pela Debenturista, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para o pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização, na Conta Centralizadora ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

8.1.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista à Emissora neste sentido, a Emissora recomporá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.1.2. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI, sendo certo que a Debenturista, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de culpa ou dolo da Debenturista, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas,

ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos.

8.1.3. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista conta corrente nº 09196-4, agência nº 0912, mantida junto ao Banco Itaú, de titularidade da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos do investimento dos valores existentes no Fundo de Despesas nas aplicações financeiras referidas na Cláusula 8.1 acima.

8.2. Caso a Emissora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Debenturista a título de dolo ou culpa grave, a Debenturista obriga-se a ressarcir a Emissora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Debenturista.

8.3. Se, na primeira Data de Integralização, o preço de integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das despesas listadas no Anexo II a esta Escritura de Emissão ("Despesas Flat"), a Emissora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas *Flat*, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

8.4. As Despesas Flat e as demais despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas pela Emissora, sendo que **(i)** as Despesas *Flat* serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Emissora, ou, ainda, por recursos do patrimônio separado dos CRI, em caso de inadimplemento pela Emissora:

- (a) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (b) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
- (i) pela emissão dos CRI, no valor único de R\$20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
 - (ii) pela administração do patrimônio separado dos CRI, no valor mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (iii) as despesas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
 - (iv) o valor devido no âmbito do subitem (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
 - (v) pela verificação dos Índices Financeiros, será devido à Securitizadora, o valor de R\$1.000,00 (mil reais) a cada verificação a partir da primeira verificação, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação.

- (c) remuneração, a ser paga à instituição custodiante, nos seguintes termos:
- (i) pela implantação e registro da CCI na B3, será devido o valor único de R\$13.000,00 (treze mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
 - (ii) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R\$8.000,00 (oito 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 até o resgate total dos CRI;
 - (iii) os valores devidos no âmbito dos subitens (i) e (ii) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (ii) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;
 - (iv) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia em atraso devida sobre os débitos descritos nos itens (i) e (ii) acima, incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (dois 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*;
 - (v) as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36; e

- (vi) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora das Debentures, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora das Debentures ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.
- (d) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:
- (i) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, correspondente a: (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (b) parcelas anuais no valor de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, ou até quando Agente Fiduciário dos CRI cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro. A primeira parcela do item "ii" acima será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito acima será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do patrimônio separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela

Emissora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

- (ii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, 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, a remuneração no valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, ou qualquer outro evento que altere as condições essenciais dos CRI; e
- (iii) os valores devidos no âmbito dos subitens (i) e (ii), acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer

Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

(e) remuneração do escriturador e liquidante dos CRI no montante equivalente a parcelas mensais de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) e por série adicional será acrescido o valor de R\$280,00 (duzentos e oitenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(f) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor inicial de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(g) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo

Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(h) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;

(i) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(j) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(k) despesas com o registro da Oferta Restrita na B3 e na ANBIMA; e

(l) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário.

8.5. O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.

8.5.1. O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa, sendo certo que dependerão de aprovação prévia da Emissora as despesas extraordinárias que superarem R\$50.000,000 (cinquenta mil reais), exceto em caso de inadimplemento da Emissora, ou ocorrência de algum evento de vencimento antecipado, ou necessidade de convocação de assembleias e publicações nos termos exigidos para as ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários.

8.5.2. As despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e Restrita para atualização trimestral do relatório de classificação de risco da Oferta Restrita deverão ser arcadas

direta e exclusivamente pela Emissora.

8.6. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 8.4 acima e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta Restrita, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais dos Titulares de CRI.

8.7. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta Restrita, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Debenturista deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis.

8.8. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora e desde que aprovadas pela Emissora, conforme o caso, com a devida comprovação, por meio de recursos do patrimônio separado dos CRI, deverão ser reembolsadas pela Emissora à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

8.9. Sem prejuízo da Cláusula 8.8 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.

8.10. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço

continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora:

(a) A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora, bem como a remuneração de todos os demais prestadores de serviços que ainda estejam atuando; e

(b) Caso a Emissora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Emissora após a realização do patrimônio separado dos CRI.

8.11. Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Emissora.

8.12. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) caso, por ocasião do encerramento da Oferta Restrita; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.

8.13. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Emissora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Emissora, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

8.14. A Emissora obriga-se a indenizar a Debenturista, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida por estes que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida em decorrência de: (i) declaração falsa ou incorreta prestada pela Emissora nos Documentos da Operação; ou (ii) demandas, ações ou processos judiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, desde que decorrentes de atos praticados por dolo ou culpa da Emissora, conforme constatado em sentença judicial transitada em julgado.

8.15. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 8.14 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na Conta Centralizadora, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Debenturista, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas na Cláusula 8.14 acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Debenturista, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

9. COMUNICAÇÕES

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão

deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) se para a Emissora:

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Rua Funchal, nº 411, 13º Andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia

CEP 04.551-060, São Paulo, SP

At.: João Carlos Mazzuco e Ronaldo Cury de Capua

Telefone: (11) 3117-1300

E-mail: joao.mazzuco@cury.net e ronaldo.cury@cury.net

(ii) se para a Debenturista / Securitizadora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04.506-000, São Paulo, SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

9.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou sistema de mensagens de correio eletrônico, ou por telegrama nos endereços acima. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.2. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais

serão responsáveis por indenizar a Emissora e/ou os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano, de modo que a Emissora desde já renuncia, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer indenização em valor superior ao aqui previsto.

10.3. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

10.4. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

10.5. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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.

10.6. Para os fins desta Escritura de Emissão, considera-se Dia(s) Útil(eis) qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ("Dia(s) Útil(eis)").

10.7. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil.

10.8. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no

Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, a presente Escritura de Emissão, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

11. LEI E FORO

11.1. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.2. 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 desta Escritura de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes a presente Escritura de Emissão, em 1 (uma) via eletrônica, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo/SP, 29 de agosto de 2022.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue Página de Assinaturas.)

(Página de Assinatura do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.")

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome: Fabio Elias Cury
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Ronaldo Cury de Capua
Cargo: Diretor de Relações com Investidores

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS:

Nome: João Carlos Cantisani Mazzucco
CPF: 050.851.088-09

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
CPF: 035.428.795-84

Anexo I

Tabela I – Lista dos Empreendimentos Reembolso

#	DENOMINAÇÃO/ENDEREÇO	MATRÍCULA	REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
1	Residencial Rio Energy Rua Equador, nº 441 Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ CEP: 20.220-410	105.480	2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
2	Residencial Rio Wonder - Condomínio Praia Formosa Via D1 Projetada PAA 12242, nº 121 Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ CEP: 22.220-430	105.622	2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
3	Residencial Rio Wonder - Condomínio Mauá Via D1 Projetada PAA 12242, nº 181 Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ CEP: 22.220-430	105.623	2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
4	Residencial Rio Wonder - Condomínio Cais do Valongo Praça Marechal Hermes, nº 65 Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ CEP: 22.220-430	105.624	2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
5	Residencial Mérito Vila Maria Rua Curuçá, Rua Itaunas, Rua Severa, Rua Santo Eliseu, s/n Vila Maria, São Paulo/SP CEP: 02.120-001	72.863	17º Registro de imóveis de São Paulo
6	Gold Lyne Pirituba Av. Raimundo Pereira de Magalhães, nº 5028 Pirituba, São Paulo/SP CEP: 02.938-000	185.607	16º Registro de Imóveis de São Paulo
7	Green Lyne Pirituba Av. Paula Ferreira, nº 3700 Pirituba, São Paulo/SP CEP: 02.938-000	185.608	16º Registro de Imóveis de São Paulo
8	Blue Lyne Pirituba Av. Paula Ferreira, nº 3800 Pirituba, São Paulo/SP CEP: 02.938-000	185.609	16º Registro de Imóveis de São Paulo
9	Silver Lyne Pirituba Av. Paula Ferreira, nº 3750 Pirituba, São Paulo/SP CEP: 02.938-000	185.610	16º Registro de Imóveis de São Paulo

10	Dez Vila das Belezas 1 Rua Joaquim Nunes Teixeira, 274 Vila das Belezas, São Paulo/SP CEP: 05.731-370	449.295	11º Registro de Imóveis de São Paulo
11	Dez Vila das Belezas 2 Rua Joaquim Nunes Teixeira, 274 Vila das Belezas, São Paulo/SP CEP: 05.731-370	449.296	11º Registro de Imóveis de São Paulo
12	Dez Vila das Belezas 3 Rua Joaquim Nunes Teixeira, 274 Vila das Belezas, São Paulo/SP CEP: 05.731-370	449.297	11º Registro de Imóveis de São Paulo
13	Cidade Mooca – Vila Capri Rua da Mooca, s/nº - Lote 1 Mooca, São Paulo/SP CEP: 03.107-900	212.252	7º Registro de imóveis de São Paulo
14	Cidade Mooca – Vila Palermo Rua da Mooca, s/nº - Lote 2 Mooca, São Paulo/SP CEP: 03.107-900	212.253	7º Registro de imóveis de São Paulo
15	Cidade Mooca – Vila Sardenha Avenida Presidente Wilson, nº 82 e 84 Mooca, São Paulo/SP CEP: 03.107-900	212.254	7º Registro de imóveis de São Paulo

Tabela II – Forma de Destinação dos Recursos

EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA - CARTÓRIO	RGI	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DO EFTIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
SILVER LYNE PIRITUBA	185.610	16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	CASAVIVA ILHEUS EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - SP	Aquisição de Terreno	20/01/2022 a 19/07/2022	R\$ 14.401.888,04
GOLD LYNE PIRITUBA	185.607	16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	CASAVIVA ILHEUS EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - SP	Aquisição de Terreno	19/02/2021 a 19/06/2021	R\$ 10.192.071,92
BLUE LYNE PIRITUBA	185.609	16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	CASAVIVA ILHEUS EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - SP	Aquisição de Terreno	19/06/2021 a 20/09/2021	R\$ 14.731.722,66
GREEN LYNE PIRITUBA	185.608	16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	CASAVIVA ILHEUS EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - SP	Aquisição de Terreno	20/09/2021 a 19/01/2022	R\$ 15.134.871,75
DEZ VILA DAS BELEZAS 1	449.295	11º Registro de Imóveis de São Paulo	CCISA45 INCORPORADORA LTDA - SP	Aquisição de Terreno	12/04/2021 e 07/01/2022	R\$ 8.040.543,39
DEZ VILA DAS BELEZAS 2	449.296	11º Registro de Imóveis de São Paulo	CCISA45 INCORPORADORA LTDA - SP	Aquisição de Terreno	06/11/2020 a 06/04/2022	R\$ 9.709.276,48
DEZ VILA DAS BELEZAS 3	449.297	11º Registro de Imóveis de São Paulo	CCISA45 INCORPORADORA LTDA - SP	Aquisição de Terreno	13/10/2020 a 05/08/2022	R\$ 4.281.119,19
CIDADE MOOCA VILA CAPRI, CIDADE MOOCA VILA PALERMO e CIDADE MOOCA VILA SARDENHA	212.252	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	CCISA66 INCORPORADORA LTDA - SP	Aquisição de Terreno	30/01/2021 a 29/11/2021	R\$ 22.850.799,72

RIO WONDER PRAIA FORMOSA	105.622	2º Ofício do Registro de Imóveis - Rio de Janeiro - RJ	CCISA83 INCORPORADORA LTDA - RJ	Aquisição de Terreno	07/01/2021 a 25/07/2022	R\$ 9.471.045,71
RIO WONDER PRAIA FORMOSA	105.622	2º Ofício do Registro de Imóveis - Rio de Janeiro - RJ	CCISA83 INCORPORADORA LTDA - RJ	Aquisição de Terreno	25/05/2021 a 25/07/2022	R\$ 3.336.680,59
RIO WONDER MAUA	105.623	2º Ofício do Registro de Imóveis - Rio de Janeiro - RJ	CCISA83 INCORPORADORA LTDA - RJ	Aquisição de Terreno	26/07/2021 a 25/07/2022	R\$ 1.040.494,48
RIO WONDER MAUA	105.623	2º Ofício do Registro de Imóveis - Rio de Janeiro - RJ	CCISA83 INCORPORADORA LTDA - RJ	Aquisição de Terreno	26/07/2021 a 25/07/2022	R\$ 1.657.365,08
RIO WONDER CAIS DO VALONGO	105.623	2º Ofício do Registro de Imóveis - Rio de Janeiro - RJ	CCISA83 INCORPORADORA LTDA - RJ	Aquisição de Terreno	26/07/2021 a 25/07/2022	R\$ 1.142.385,70
RIO WONDER CAIS DO VALONGO	105.623	2º Ofício do Registro de Imóveis - Rio de Janeiro - RJ	CCISA83 INCORPORADORA LTDA - RJ	Aquisição de Terreno	26/07/2021 a 25/07/2022	R\$ 1.819.663,89
MERITO VILA MARIA	72.863	17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - São Paulo - SP	CCISA89 INCORPORADORA LTDA - SP	Aquisição de Terreno	02/02/2021 a 18/07/2022	R\$ 18.924.804,10
RIO ENERGY	105.480	2º Ofício do Registro de Imóveis - Rio de Janeiro - RJ	CCISA112 INCORPORADORA LTDA - RJ	Aquisição de Terreno	19/11/2021 a 25/07/2022	R\$ 12.550.868,85
RIO ENERGY	105.480	2º Ofício do Registro de Imóveis - Rio de Janeiro - RJ	CCISA112 INCORPORADORA LTDA - RJ	Aquisição de Terreno	07/06/2022 a 13/07/2022	R\$ 714.398,44
						R\$ 150.000.000,00

nos Documentos Comprobatórios.

Anexo II

Despesas Flat

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	Flat	True Securitizadora	20.000,00	0,013300%
Administração do CRI	Flat	True Securitizadora	3.000,00	0,002000%
Coordenador Líder	Flat	IBBA	0,00	0,000000%
Escriturador e liquidante	Flat	Itaú	730,00	0,000400%
Taxa Anbima	Flat	Anbima	2.786,34	0,001800%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	45.000,00	0,030000%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	43.500,00	0,029000%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	1.500,00	0,001000%
Custódia da CCI	Flat	VORTX	8.000,00	0,005300%
Implantação e Registro de CCIs	Flat	VORTX	5.000,00	0,003300%
Agente Fiduciário	Flat	OT	14.500,00	0,009600%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.000,00	0,002000%
Rating	Flat	TBD	0,00	0,000000%
Contabilidade Patrimônio Separado	Flat	Agente Contratado	210,00	0,000100%
Auditoria do Patrimônio Separado	Flat	Agente Contratado	1.800,00	0,001200%
Total			149.026,34	0,099300%

Obs: Os valores serão acrescido de Impostos.

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Líquido	% valor da emissão
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Agente Contratado	1.800,00	0,001200%
Agente Fiduciário	Anual	OT	14.500,00	0,009600%
Custódia das CCIs	Anual	Vortex	8.000,00	0,005300%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itaú	730,00	0,000400%
Administração do CRI	Mensal	True Securitizadora	3.000,00	0,002000%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	1.140,00	0,000700%
Contabilidade Patrimônio Separado	Mensal	Agente Contratado	210,00	0,000100%
			85.260,00	0,056800%

Obs: Os valores serão acrescido de Impostos.