

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("Escritura de Emissão");

Na qualidade de emissora das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("Debêntures", sendo as Debêntures da 1ª (primeira) série, "Debêntures DI I", as Debêntures da 2ª (segunda) série, "Debêntures DI II" (em conjunto com as Debêntures DI I, "Debêntures DI"), as Debêntures da 3ª (terceira) série, "Debêntures Pré" e as Debêntures da 4ª (quarta) série, "Debêntures IPCA");

- (1) **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.348.231, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

de outro lado,

- (2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

Sendo a Emissora e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

RESOLVEM por esta e na melhor forma de direito celebrar a presente Escritura de Emissão, que será regida pelos seguintes termos e condições:

1 AUTORIZAÇÃO

- 1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Emissão" e "Lei das Sociedades por Ações", respectivamente), bem como a celebração desta Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo) foram realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 16 de dezembro de 2024 ("RCA") na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da Emissão e a vinculação das Debêntures à Operação de Securitização (conforme abaixo definida) bem como de seus termos e condições; e **(ii)** a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na RCA, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Operação de Securitização, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

2 REQUISITOS

- 2.1 A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- (i) *Arquivamento e publicação da ata da RCA.* A ata da RCA será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Valor Econômico" ("Jornal de Publicação"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.
- (ii) *Inscrição desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos.* Salvo haja determinação diversa por autoridade competente, esta Escritura de Emissão será protocolada na JUCESP em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva celebração, e seus eventuais aditamentos serão protocolados na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da respectiva celebração, sendo certo que esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, deverão ser arquivados na JUCESP em até 30 (trinta) dias contados da data do seu respectivo protocolo, sem prejuízo de também observarem eventual disciplina adicional da CVM que venha a tratar do registro e da divulgação desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações. Em caso de formulação de exigências pela JUCESP, a Emissora deverá providenciar o cumprimento de referidas exigências no menor prazo possível, sendo certo que o prazo de 30 (trinta) dias estabelecido acima será automaticamente prorrogado por 1 (um) prazo adicional de 30 (trinta) dias, desde que mantida em vigor a prenotação e cumpridas as exigências.
- (iii) *Colocação.* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto no item (v) abaixo.
- (iv) *Negociação.* As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (conforme abaixo definido), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido). As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme inscrições no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas").

Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outro titular, exclusivamente nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, observadas as disposições acima, o termo "Debenturista" designará o novo titular das Debêntures, o qual será titular de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor do titular das Debêntures.
- (v) *Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários e perante a ANBIMA.

3 OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

- 3.1** 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 **(vii)** a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior.

4 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 Os recursos líquidos a serem captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Emissora ou através de suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("Controladas"), nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I da presente Escritura de Emissão ("Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto na tabela 2 do Anexo I à presente Escritura de Emissão, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos prevista na tabela 3 do Anexo I desta Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos"), até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão ou, ainda, vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI") referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a Destinação dos Recursos ser integralmente efetivada, anteriormente à data de vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

4.1.1 Parcela dos recursos acima mencionados será transferida para as Controladas pela Emissora por qualquer forma permitida em lei.

4.2 Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pela Emissora e/ou pelas Controladas, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo I. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo I, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

4.3 Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo I, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante ("Cronograma Indicativo"), de modo que, se necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização e **(ii)** não será caracterizada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, desde que a Emissora realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

4.4 A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de

destinação de recursos, observado quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposta pela Emissora, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por titulares de CRI em assembleia especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

- 4.5 A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 4.4 acima deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Debenturista, conforme orientado em assembleia especial pelos titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definida) e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão.
- 4.6 O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 4.1 acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.
- 4.7 A Emissora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Emissora **(i)** encaminhará para a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI), relatório no formato constante do Anexo II desta Escritura de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da utilização dos recursos, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios"), bem como comprovação da Destinação dos Recursos para as Controladas, quando aplicável, se assim solicitado.
- 4.8 A Emissora declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.
- 4.9 O Agente Fiduciário dos CRI analisará o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios enviados pela Emissora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará

se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação da Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição ou construção de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

- 4.10** Para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios necessários para acompanhamento da Destinação dos Recursos.
- 4.11** Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 4.7 acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo II a esta Escritura de Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.7 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.
- 4.12** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.
- 4.13** A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.
- 4.14** Para os fins da presente cláusula, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.
- 4.15** Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.
- 4.16** Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 4 do Anexo I a esta Escritura de Emissão demonstra a capacidade da Emissora em destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

5 VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

- 5.1** As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão, em até 4 (quatro) séries, da Securitizadora ("CRI", sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "CRI DI I", os CRI da 2ª (segunda)

série, "CRI DI II" (em conjunto com os CRI DI I, "CRI DI"), os CRI da 3ª (terceira) série, "CRI Pré" e os CRI da 4ª (quarta) série, "CRI IPCA"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização").

- 5.2 As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), são representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, emitidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI e serão custodiados pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("CCI" e "Instituição Custodiante", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931"), comporão o lastro dos CRI, a serem ofertados por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução CMN 5.118, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).
- 5.3 A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.
 - 5.3.1 Considerando o disposto na Cláusula 5.3.2 abaixo, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI.
 - 5.3.2 Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 99353-4, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.
- 5.4 A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, devidamente assinados pelas Partes.
 - 5.4.1 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.
 - 5.4.2 Adicionalmente, sempre que houver aditamento à presente Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do referido aditamento para fins de custódia, em até 5 (cinco) Dias

Úteis contados da data de sua formalização. Para fins de esclarecimento, a data de formalização será a data de assinatura do respectivo aditamento, observada a cláusula 12.10 desta Escritura de Emissão.

- 5.4.3** Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à emissão dos CRI.
- 5.4.4** A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.
- 5.5** Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, mas não se limitando **(i)** a presente Escritura de Emissão, **(ii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Debenturista e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"); **(iii)** o Termo de Securitização, **(iv)** o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido), **(v)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 (quatro) Séries da 370ª (Tricentésima Septuagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 19 de dezembro de 2024 entre a Emissora, a Securitizadora e as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários autorizadas no âmbito da Resolução da CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para realizar a estruturação e a distribuição de valores mobiliários, as quais serão responsáveis pela distribuição dos CRI ("Coordenadores" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), **(vi)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(viii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(ix)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte às apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(x)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.

6 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DAS DEBÊNTURES

- 6.1** *Número da Emissão.* As Debêntures representam a 6ª (sexta) emissão de debêntures da Emissora.
- 6.2** *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo.
- 6.3** *Quantidade.*
- 6.3.1** Serão emitidas, inicialmente, 500.00 (quinhentas mil) Debêntures, na Data de Emissão, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), observado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo.

- 6.3.2** Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 500.000 (quinhentos mil) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 6.2 e 6.3 acima, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, sendo que as Debêntures e os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista, deliberação societária da Emissora, aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou assembleia geral de Debenturista, observada a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, correspondente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo").
- 6.3.3** A quantidade de Debêntures inicialmente ofertada poderá ser diminuída em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional. Para fins desta Escritura de Emissão, "Opção de Lote Adicional", significa a opção da Securitizadora, em comum acordo com os Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, qual seja de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, correspondentes a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), totalizando até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"), no âmbito da emissão dos CRI. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
- 6.3.4** O aditamento à presente Escritura de Emissão previsto na Cláusula 6.3 acima deverá ser arquivado na JUCESP, nos termos da Cláusula 2.1, inciso (ii) acima.
- 6.4** *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- 6.5** *Séries.* A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), ou seja, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 6.3 acima, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes").
- 6.6** *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures.
- 6.7** *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.
- 6.8** *Espécie.* As Debêntures serão da espécie quirografia, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.
- 6.9** *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão").

- 6.10** *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das **(i)** Debêntures DI I será de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures DI I"); **(ii)** Debêntures DI II será de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures DI II"); **(iii)** Debêntures Pré será de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures Pré"); e **(iv)** Debêntures IPCA será de 3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI I, a Data de Vencimento das Debêntures DI II e a Data de Vencimento das Debêntures Pré, "Datas de Vencimento").
- 6.11** *Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e das Debêntures Pré, conforme o caso, e o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V a esta Escritura de Emissão.
- 6.12** *Procedimento de Distribuição.* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
- 6.13** *Preço de Integralização e Forma de Integralização.*
- 6.13.1** As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo III desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures").
- 6.13.2** As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e das Debêntures Pré e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada na forma da Cláusula 6.16 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização").
- 6.13.3** Os recursos do Preço de Integralização serão pagos à Emissora na Data de Integralização, por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na conta corrente de titularidade da Emissora, n.º 11383-4, mantida na agência n.º 0912, do Itaú Unibanco S.A. (341), desde que os recursos oriundos da liquidação financeira do Preço de Integralização estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso a disponibilização de tais recursos na Conta do Patrimônio Separado, oriundos da liquidação financeira, ocorra após as 16:00 horas (exclusive), sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, nos termos das cláusulas abaixo, sendo certo que a Data de Integralização necessariamente será posterior à verificação do integral cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas no Boletim de Subscrição das Debêntures).
- 6.14** *Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de Bookbuilding).*

- 6.14.1** Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta dos CRI, pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas às Taxas Teto; **(iii)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade e do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição; e **(iv)** do exercício ou não da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI ("Procedimento de Bookbuilding").
- 6.14.2** O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão anteriormente à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCESP, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, ficando desde já as Partes autorizadas a celebrar tal aditamento.
- 6.15** *Atualização Monetária.*
- 6.15.1** *Atualização monetária das Debêntures DI I.* O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, não será atualizado monetariamente.
- 6.15.2** *Atualização monetária das Debêntures DI II.* O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II não será atualizado monetariamente.
- 6.15.3** *Atualização monetária das Debêntures Pré.* O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré não será atualizado monetariamente.
- 6.15.4** *Atualização monetária das Debêntures IPCA.* O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, até a data do efetivo pagamento das Debêntures IPCA ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

"VNe" = Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, na primeira Data de Integralização, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, 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:

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

"n" = número total de números-índices do IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

"NI_k" = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

"NI_{k-1}" = valor do número-índice do IPCA utilizado por NI_k no mês anterior ao mês "k";

"dup" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA e ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo da atualização, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro período de atualização, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "dup", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI; e

"dut" = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, deverá ser considerado dut = 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- (ii) a aplicação da atualização monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nesta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (iv) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre

duas Datas de Aniversário consecutivas;

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior; e

(vii) considera-se como "Data de Aniversário" segundo Dia Útil imediatamente anterior à data de aniversário dos CRI.

6.15.5 *Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA.* No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, 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 pela Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA. Caso tais projeções do Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA não sejam divulgadas, será utilizado, para cálculo da Atualização Monetária, o último IPCA disponível.

6.15.6 Se até a Data de Aniversário das Debêntures IPCA, conforme o caso, o NIK não tenha 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 da variação percentual do IPCA ("Número-Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente), conforme fórmula a seguir:

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

onde:

NI_{kp}: Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; e

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

6.15.7 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 a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

6.15.8 O número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

6.15.9 No caso de ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI IPCA, para definirem, de comum acordo, com a Securitizadora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva IPCA"). Tal assembleia especial de titulares de CRI IPCA deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

- 6.15.10** Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, entre a Emissora, a Debenturista e os titulares de CRI IPCA quando da divulgação posterior da taxa/índice da Atualização Monetária que seria aplicável.
- 6.15.11** Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI IPCA, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.
- 6.15.12** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, a Debenturista e os titulares de CRI IPCA ou caso não seja realizada a assembleia por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Debenturista deverá informar à Emissora, para que esta realize o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures IPCA, em conformidade com os procedimentos descritos na presente Escritura de Emissão e, consequentemente, a Debenturista deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA, no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias (a) contados da data de encerramento da respectiva assembleia, (b) contados da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em segunda convocação ou (c) em outro prazo que venha a ser definido na referida assembleia, ou **(ii)** na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), o que ocorrer por último, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Para cada dia do Período de Ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA. As Debêntures IPCA resgatadas nos termos desta Cláusula serão canceladas pela Emissora.
- 6.15.13** Ocorrendo o resgate das Debêntures IPCA, na forma prevista na Cláusula 6.15.12 acima, a Debenturista deverá obrigatoriamente realizar o resgate da totalidade dos CRI IPCA, conforme previsto no Termo de Securitização.
- 6.16** *Juros remuneratórios.*
- 6.16.1** *Remuneração das Debêntures DI I.* Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), limitado a 99% (noventa e nove por cento) ao ano ("Taxa Teto DI I"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI I"). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

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

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI I;

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento

(v) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 2º dia útil anterior a data de cálculo; e

(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Debêntures DI I, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio

de remuneração equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização.

- 6.16.2 Remuneração das Debêntures DI II.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 100% (cem por cento) ao ano ("Taxa Teto DI II"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI II"). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures DI II devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures DI II (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

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

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI II;

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

(vii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(viii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ix) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$, 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;

(x) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento

(xi) Para efeito de cálculo será considerada a taxa DI divulgada no 2º dia útil anterior a data de cálculo; e

(xii) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Debêntures DI II, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização.

6.16.3 Remuneração das Debêntures Pré. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao o maior entre: **(i)** o percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x Di equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2030, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), conforme apurado no fechamento do Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 12,55% (doze inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Pré"). A Remuneração das Debêntures Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures Pré devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures Pré (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré.

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização das Debêntures Pré, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures Pré, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "DP".

6.16.4 Remuneração das Debêntures IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,60% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA" e, em conjunto com a Taxa Teto DI, a Taxa Teto DI II e a Taxa Teto Pré, "Taxa Teto"), calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures DI II e a Remuneração das Debêntures Pré, "Remuneração das Debêntures"). O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VN_A \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

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

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

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

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

onde:

"*Taxa*" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Teto IPCA; e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização das Debêntures IPCA, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures IPCA, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "DP".

- 6.16.5** Define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures da respectiva série, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures.
- 6.16.6** A Remuneração das Debêntures será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 6.3.2 acima.
- 6.16.7** Observado o disposto na Cláusula 6.16.8 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 6.16.8** *Extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI.* Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures DI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI I e assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI II, para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II, respectivamente, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 abaixo, a realização da assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI I e a assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI II, dependerá da realização da assembleia especial de titulares de CRI DI I e da assembleia especial de titulares de CRI DI II, respectivamente, nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirão por aprovação de titulares de CRI DI I e dos CRI DI II, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI I e das Debêntures DI II, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI I e às Debêntures DI II, previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas

ou penalidades entre a Emissora e à Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures DI I e para as Debêntures DI II.

- 6.16.9** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI I e da assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI II, previstas acima, referidas assembleias perderão o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI I e às Debêntures DI II previstas nesta Escritura de Emissão.
- 6.16.10** Caso, na assembleia geral de Debenturista da respectiva série das Debêntures DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II entre a Emissora e a Debenturista (sendo que a Debenturista, nos termos da Cláusula 8 abaixo, seguirá o que for determinado pelos titulares de CRI, ou titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, reunidos em assembleia especial para esse fim, nos termos da Cláusula 5.2.8 do Termo de Securitização), a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista das Debêntures DI da respectiva série prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série acrescido da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI da respectiva série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.
- 6.16.11** *Pagamento da Remuneração das Debêntures.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à esta Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").
- 6.17** *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada.
- 6.18** *Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.*
- 6.18.1** A Emissora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"). Para os fins desta Escritura, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos", nos termos da Cláusula 6.28 abaixo: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou **(ii)** a criação de novos tributos; ou **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou **(iv)** a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou **(v)** outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 6.28 abaixo.

- 6.18.2** A Emissora deverá comunicar a Debenturista sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.
- 6.18.3** O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e/ou das Debêntures PRÉ, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"), e sem qualquer prêmio.
- 6.18.4** O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e/ou das Debêntures PRÉ, conforme o caso, e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, e/ou da Remuneração das Debêntures da respectiva série, nos termos desta Escritura de Emissão, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.
- 6.18.5** A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis anteriores à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.
- 6.18.6** Não será admitido Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos parcial das Debêntures.
- 6.18.7** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização. As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.
- 6.18.8** Caso a Emissora não exerça a opção prevista na Cláusula 6.18.1 acima, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Debenturista nos termos da presente Escritura de Emissão acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Debenturista receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.
- 6.19** *Resgate Antecipado Facultativo.*
- 6.19.1** Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, **(i)** após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; **(ii)** após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures PRÉ, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e **(iii)** após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029,

observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo").

6.19.2 O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo").

6.19.3 Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo ("Data do Resgate Antecipado"), acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI DI da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada a Cláusula 6.19.4 abaixo, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ {du/252} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive); e

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

6.19.4 Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

- (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração das Debêntures Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

- (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures Pré, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures Pré;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures;

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

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

$$FVP_k = [(1 + Taxa Desconto)]^{(nk/252)}$$

onde:

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

Taxa Desconto = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

6.19.5 Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

- (i) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração das Debêntures IPCA calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou
- (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, e da Remuneração das

Debêntures IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures IPCA na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) e conforme apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures IPCA;

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA até a data do Resgate Antecipado e calculado conforme fórmula indicada na Cláusula 6.15.4 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures IPCA sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures;

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

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

$$FVPk = [(1 + Taxa Desconto)]^{(nk/252)}$$

onde:

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

Taxa Desconto = taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures IPCA na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) e conforme apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

- 6.19.6** A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme indicadas no Anexo V desta Escritura de Emissão, o prêmio previsto nas Cláusulas 6.19.3, 6.19.4 e 6.19.5 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou sobre Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, após o referido pagamento.

- 6.19.7** As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.
- 6.19.8** Após a emissão dos CRI, a Securitizadora utilizará os valores recebidos com o Resgate Antecipado Facultativo para promover o resgate antecipado dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Securitizadora deverá informar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, o evento que ensejará o resgate antecipado dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que o resgate antecipado dos CRI será implementado.
- 6.19.9** As despesas relacionadas ao Resgate Antecipado Facultativo serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate antecipado dos CRI
- 6.20** *Amortização Extraordinária Facultativa.*
- 6.20.1** Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá **(i)** após decorridos 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI I, isto é, a partir de 15 de julho de 2027; **(ii)** após decorridos 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures DI II e das Debêntures PRÉ, isto é, a partir de 15 de janeiro de 2028; e **(iii)** após decorridos 54 (cinquenta e quatro) meses contados da Data de Emissão no caso das Debêntures IPCA, isto é, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").
- 6.20.2** A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista nos termos da Cláusula 6.20.1 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Data da Amortização Extraordinária" e "Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).
- 6.20.3** Valor de Amortização Extraordinária Facultativa Debêntures DI. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI da respectiva série, será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, acrescida da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária, acrescida de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures DI da respectiva série, aplicado sobre percentual parcela a ser amortizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme aplicável, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRa * [(1 + i) ^ {du/252} - 1]$$

onde:

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

VRa = valor equivalente à parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série a serem amortizadas, acrescido da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures DI da respectiva série (exclusive); e

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

6.20.4 Valor de Amortização Extraordinária Facultativa Debêntures Pré. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Pré será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

- (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou
- (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures Pré, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures Pré;

VNE_k = valor unitário da parcela objeto de amortização de cada um dos k valores devidos das Debêntures Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures;

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

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

$$FVP_k = [(1 + Taxa Desconto)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária.

6.20.5 Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA será o indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior.

- (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures IPCA calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou
- (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização de parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva IPCA, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures IPCA;

VNE_k = valor unitário da parcela objeto de amortização de cada um dos k valores devidos das Debêntures IPCA sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures;

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

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

$$FVPk = [(1 + Taxa Desconto)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva IPCA, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária.

- 6.20.6** A Data da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme indicadas no Anexo V desta Escritura de Emissão, o prêmio previsto nas Cláusulas 6.20.3 e 6.20.4 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, após o referido pagamento.
- 6.20.7** Após a emissão dos CRI, a Securitizadora utilizará os valores recebidos com a Amortização Extraordinária Facultativa para promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Securitizadora deverá informar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a amortização extraordinária dos CRI será implementada.
- 6.20.8** As despesas relacionadas com a Amortização Antecipada Facultativa serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e amortização extraordinária dos CRI.
- 6.21** *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.*
- 6.21.1** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, com o consequente cancelamento das Debêntures que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"):
- 6.21.2** A Emissora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação à Debenturista ("Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo **(i)** se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Debêntures ou de Debêntures de cada série; **(ii)** o valor do prêmio de resgate antecipado de cada série, caso exista, que não poderá ser negativo; **(iii)** a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, pela Debenturista sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; **(iv)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures de cada série, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e **(v)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures de cada série no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.
- 6.21.3** A Emissora deverá dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após o término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado indicado no subitem (iii) da Cláusula 6.21.2

acima, confirmar à Debenturista a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;

- 6.21.4** Caso a Emissora tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, o valor a ser pago à Debenturista será equivalente ao **(a)** saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Debenturista e determinado na forma da Cláusula 6.21.5 abaixo) acrescido **(b)** da Remuneração de Debêntures da respectiva série aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(c)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo; e **(d)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas, se houver.
- 6.21.5** Após a emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, indicará a quantidade de Debêntures em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização.
- 6.21.6** As despesas relacionadas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.
- 6.21.7** Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de cada série.
- 6.21.8** As Debêntures resgatadas no âmbito de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.
- 6.22** *Aquisição Facultativa.* A Emissora não poderá adquirir Debêntures.
- 6.23** *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.
- 6.24** *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão.
- 6.25** *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

- 6.26** *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 6.27** *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
- 6.28** *Tributos.* A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a 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. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI.
- 6.29** *Vencimento Antecipado.*
- 6.29.1** Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8 abaixo, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").
- 6.29.2** Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado **automático** das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso

ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.4 abaixo ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

- (i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura (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 pela 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) (i) liquidação, dissolução, extinção, da Emissora e/ou de qualquer Controladora; (ii) 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; (iii) decretação de falência da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (iv) pedido de autofalência formulado pela Emissora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; (v) pedido de falência da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (vi) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Emissora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Debenturista ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (vii) requerimento pela Emissora de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (v) conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Emissora, por qualquer Controladora e/ou 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 Acionistas da Cury Construtora e Incorporadora S.A.", celebrado em 08 de outubro de 2019

("Acordo de Acionistas"), que afete a capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;

- (viii) a Emissora deixar de ter o registro de companhia aberta, no mínimo, categoria B, na CVM;
- (ix) alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, pelos atuais controladores da Emissora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto caso **(a.1)** se o Acordo de Acionistas estiver vigente, os Controladores Cury (conforme definido abaixo) e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações se mantenham no controle, direto ou indireto, da Emissora; ou **(a.2)** haja realização de qualquer alteração no Acordo de Acionistas (incluindo sua rescisão), os Controladores Cury (conforme definido abaixo) se mantenham no controle, direto ou indireto, da Emissora; ou **(b)** a Emissora passe a ter dispersão de capital (sem controlador definido – true corporation). Para fins desta Emissão, "Controladores Cury" significa: a Cury Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob n.º 01.023.494/0001-92, e/ou o Sr. Fabio Elias Cury, inscrito no CPF/MF sob o n.º 0 131.904.118-32 ou seus herdeiros necessários, conforme aplicável, observado que o Sr. Fabio Elias Cury deverá sempre ter o controle direto ou indireto da Emissora;
- (x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;
- (xi) 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 em valor, individual ou agregado, igual ou superior, ao menor entre **(a)** R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; e **(b)** valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Emissora;
- (xii) 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 n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("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");
- (xiii) 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;
- (xiv) não destinação dos recursos obtidos com as Debêntures na forma e no prazo indicado na Cláusula 4 acima; e
- (xv) alteração ou modificação do objeto social da Emissora, de forma a **(a)** alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas; ou **(b)** descaracterizar a emissão das Debêntures pela Emissora como lastro válido para os CRI, nos termos da regulamentação aplicável.

6.29.3 Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.5 abaixo qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos");

- (i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão 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 coligada da Emissora e/ou qualquer pessoa não mencionada no item "(iii)" da Cláusula 6.29.2. acima, desta Escritura de Emissão 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 nos termos da lei;
- (iv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças necessárias para a atividade da Emissora, exceto se (i) 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 (ii) não puder causar um Efeito Adverso Relevante;
- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta, incompleta ou insuficiente;
- (vi) inadimplemento, pela Emissora e/ou por suas Controladas, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, (a) no caso da Emissora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Emissora; ou (b) no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;
- (vii) protesto de títulos contra a Emissora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, (a) no caso da Emissora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Emissora; ou (b) no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta 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 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 (ii) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Emissora e/ou suas Controladas em valor, individual ou agregado, (a) no caso da Emissora, igual ou superior, ao menor entre (a.1) R\$ 15.000.000,00

(quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas ou (a.2) aos valores financeiros estabelecidos nas dívidas vigentes da Emissora; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

- (ix)** resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso **(i)** a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão; ou **(ii)** tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento 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;
- (x)** 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;
- (xi)** cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto em relação: **(i)** à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; ou **(ii)** à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Debenturista; e
- (xii)** não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados pela Emissora e enviados à Debenturista trimestralmente, nos termos e prazos previstos na Cláusula 7.1 (i) (b) abaixo, 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 março de 2025 e acompanhados pela Debenturista até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"):
 - (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 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero).

Onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais 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 "Minha Casa

Minha Vida", 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 nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Emissora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Emissora, corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas, 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);

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora;

"Patrimônio Líquido" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Emissora, 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 e/ou nas informações trimestrais da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora.

- 6.29.4** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de cada série, conforme o caso, tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 6.29.5** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 6.29.3 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturista, a Debenturista, conforme orientação da assembleia especial de titulares de CRI a ser realizada nos termos previstos do Termo de Securitização, decidir por **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, a Debenturista **não** deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI.
- 6.29.6** Na hipótese de não instalação da assembleia especial de titulares de CRI conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, e não deliberação pelos titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a Debenturista deverá declarar o vencimento

antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso.

- 6.29.7** Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a Emissora obriga-se a pagar na Conta do Patrimônio Separado o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série deverão ser realizados pela Emissora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista.
- 6.29.8** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de determinada série, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados conforme a ordem de pagamento prevista na Cláusula 4.1.3, item (xxii) do Termo de Securitização. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures da respectiva série, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série enquanto não forem pagas, declarando a Emissora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.
- 6.30** *Publicidade.* Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, na edição nacional do Jornal de Publicação, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI e publicação, na forma de aviso, nos jornais a serem substituídos.
- 6.31** *Desmembramento.* Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i) disponibilizar em sua página na Internet e na página da CVM na Internet:
 - (a) na data em que ocorrer o primeiro entre: (i) o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social, ou período superior, conforme permitido pela legislação vigente à época da divulgação, e (ii) a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas por auditor

independente registrado na CVM ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora");

- (b) na data em que ocorrer o primeiro entre: **(i)** o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), ou período superior, conforme permitido pela legislação vigente à época da divulgação, e **(ii)** a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora"; e
 - (c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 80").
- (ii)** fornecer à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:
- (a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alínea (a), declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão com referência à data de celebração desta Escritura de Emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação da Emissora prevista nesta Escritura de Emissão;
 - (b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ciência, recebimento de informações a respeito da ocorrência, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora relacionada **(i)** a qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou **(ii)** a um Evento de Inadimplemento;
 - (c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de 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");
 - (d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Debenturista, no limite das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e, também, observados os limites impostos pela legislação e regulamentação aplicáveis à Emissora;
 - (e) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação de seus aditamentos perante a JUCESP;

- (f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do arquivamento desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos perante a JUCESP, uma via digital em formato .pdf contendo a chancela digital da JUCESP;
- (g) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, efetivar o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista, mediante apresentação do Livro de Registro de Debêntures Nominativas devidamente protocolada perante a JUCESP, e da respectiva página com a anotação do nome da Securitizadora como titular das Debêntures;
- (h) no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de veiculação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco dos CRI, contratada na forma do inciso (xxvi) abaixo; e
- (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, memória de cálculo dos Índices Financeiros contendo todas as rubricas necessárias para o acompanhamento pela Debenturista.
- (iii) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão ou às Debêntures, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 160;
- (iv) cumprir com as disposições da Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme vigor ("Resolução CVM 44");
- (v) notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI sobre a convocação de quaisquer assembleias gerais de Debenturistas (conforme definido abaixo);
- (vi) manter órgão para atender a Debenturista ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (vii) 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;
- (viii) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturista e/ou às assembleias especiais de titulares de CRI, sempre que solicitada;
- (ix) arcar com todos os custos decorrentes: (i) da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3; (ii) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tal como a RCA; e (iii) das despesas com a contratação dos prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura, incluindo, mas não se limitando ao Banco Liquidante e o Agente Fiduciário dos CRI e a agência de classificação de risco dos CRI;
- (x) 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);
- (xi) sem prejuízo do disposto na alínea (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;

- (xii)** 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;
- (xiii)** observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas acionistas, Controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros agindo em seu nome e em benefício da Emissora, acionistas, Controladas 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)** possui políticas e procedimentos internos para dar conhecimento pleno de tais normas à suas coligadas, Controladoras, a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; e **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira;
- (xiv)** comunicar, por meio físico ou eletrônico, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre eventual autuação 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;
- (xv)** 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 **(i)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito); ou **(ii)** que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi)** manter e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- (xvii)** 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;
- (xviii)** adotar, durante o período de vigência das Debêntures, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho;
- (xix)** manter válidas e regulares as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (xx)** contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação,

incluindo, mas não se limitando, ao Agente Fiduciário dos CRI, ao escriturador dos CRI, ao agente de liquidação dos CRI, a agência de classificação de risco, a Debenturista, ao Auditor Independente e ao sistema de distribuição dos CRI;

- (xxi)** realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xxii)** notificar imediatamente a Debenturista e o 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;
- (xxiii)** 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;
- (xxiv)** convocar, no prazo de até 01 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas;
- (xxv)** cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que concerne a devida destinação dos recursos prevista na Cláusula 4 acima, conforme aplicável;
- (xxvi)** contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's, para realizar a classificação de risco (rating) da emissão dos CRI, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, **(a)** atualizar a classificação de risco (rating) da emissão dos CRI anualmente, a partir da data do respectivo relatório, até a data de vencimento dos CRI; **(b)** divulgar anualmente e permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; e **(c)** entregar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; e **(d)** comunicar, na mesma data, ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista qualquer alteração da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Emissora deverá **(i)** contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos titulares de CRI, bastando notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou **(ii)** caso a agência de classificação de risco não esteja entre as indicadas no item (i) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI para que seja convocada assembleia especial de titulares de CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta; e
- (xxvii)** cumprir com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução CMN 5.118.

8 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

- 8.1** A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral conjunta ou individualizada por série, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista. Quando a matéria a ser deliberada **(a)** se referir a interesses específicos de cada uma das séries das Debêntures, quais sejam, **(i)** alteração das características das respectivas séries; e **(ii)** demais assuntos específicos de cada uma das séries, então a respectiva assembleia geral de Debenturista será realizada separadamente, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(b)** se referir a interesses de todas as séries, então será realizada assembleia geral de Debenturista conjunta para todas as séries.
- 8.2** Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a respectiva assembleia especial de titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, de modo a não exercer o direito com relação às respectivas Debêntures, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.
- 8.3** As assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, poderão ser convocadas pela Emissora ou pela própria Debenturista.
- 8.4** A convocação da assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, deverá ser realizada nos termos da Cláusula 8.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.
- 8.5** As assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, instalar-se-ão com a presença da Debenturista.
- 8.6** A presidência das assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, caberá à Debenturista.
- 8.7** Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, a cada uma das Debêntures em circulação ou das Debêntures em circulação de cada série, conforme o caso, caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, dependerão de aprovação da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 8.2 acima.
- 8.8** As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emissora.
- 8.9** Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9 DECLARAÇÕES DA EMISSORA

- 9.1** A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM e devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (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, 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) 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;
- (v) exceto pelo disposto nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, pelo registro da RCA e desta Escritura de Emissão na JUCESP e pela publicação da RCA no Jornal de Publicação, 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;
- (vi) 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 **(i)** não infringem o estatuto social da Emissora; **(ii)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(iii)** não resultarão em **(a)** 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 **(b)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(iv)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(v)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;
- (vii) 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;
- (viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (ix) as informações prestadas por ocasião da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (x) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI, à Debenturista e/ou aos potenciais investidores dos CRI são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

- (xi) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 e para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, 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;
- (xii) desde as informações trimestrais financeiras revisadas (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity), datadas de 30 de setembro de 2024, (i) não houve qualquer Efeito Adverso Relevante, (ii) ocorreu qualquer operação relevante envolvendo a Emissora fora do curso normal de seus negócios, e (iii) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*;
- (xiii) 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 (i) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito); ou (ii) que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) 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 (i) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito) e (ii) que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;
- (xv) 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;
- (xvi) 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 (i) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito) e (ii) que não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;
- (xvii) está cumprindo, em todos os aspectos, a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como a proceder todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("Legislação Socioambiental"), exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emissora desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo (e enquanto perdurar tal efeito);
- (xviii) 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: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; (ii) conhecem e

entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; **(iii)** 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; **(iv)** adotam 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 **(v)** caso a Emissora tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludida norma, comunicará imediatamente a 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 6.29 (Vencimento Antecipado);

- (xix)** inexistente, inclusive em relação às Controladas **(i)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(ii)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(a)** que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (xx)** suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
- (xxi)** esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil");
- (xxii)** a Emissora declara, ainda, **(i)** não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário dos CRI que o impeça de exercer plenamente, suas funções conforme descritas nesta Escritura e na Resolução CVM 17; **(ii)** ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário dos CRI; e **(iii)** que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário dos CRI vinculadas ao cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM 17;
- (xxiii)** cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (xxiv)** os documentos e as informações prestadas por ocasião da Oferta e as informações constantes dos Prospectos e da versão do formulário de referência da Emissora, vigente nesta data, conforme disponibilizada no *website* da CVM, elaborado e atualizado pela Emissora em conformidade com a Resolução CVM 80 ("Formulário de Referência"), e nos avisos de ato ou fato relevante divulgados pela Emissora e nas demais informações eventuais e periódicas da Emissora previstas na Resolução CVM 80 divulgadas pela Emissora desde a data de apresentação do Formulário de Referência são, nas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (xxv) desde 27 de agosto de 2024, não ocorreu qualquer evento que pudesse ensejar a alteração ou correção do Formulário de Referência da Emissora, nos termos da Resolução CVM 80;
- (xxvi) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo a prostituição, ou **(b)** crime contra o meio ambiente; e
- (xxvii) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.
- 9.2** Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, a Emissora obriga-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomarem conhecimento, a Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da cláusula acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.
- 9.3** A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas necessárias (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem: **(i)** despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas; **(ii)** danos indiretos e/ou lucros cessantes; ou **(iii)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa grave ou dolo por parte da Debenturista, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.
- 10** **DESPESAS**
- 10.1** Correrão por conta da Emissora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI do escriturador dos CRI e do agente de liquidação dos CRI, do auditor independente registrado na CVM, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R\$10.000,00 (dez mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático.
- 10.2** Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo IV ("Despesas Flat") serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do patrimônio separado dos CRI, arcados pela Emissora ("Patrimônio Separado dos CRI"):

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

- (i)** pela emissão dos CRI, conforme valor descrito no Anexo IV à esta Escritura de Emissão, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
- (ii)** pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo IV à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (iii)** o valor devido no âmbito da alínea (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
- (iv)** o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

- (i)** será devida, pela prestação de serviços de registro e custódia das CCI: parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro; e (a) parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira no mesmo dia vencimento da parcela (b) acima de ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, todas descritas no Anexo IV;
- (ii)** as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;
- (iii)** as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (iv)** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (v)** em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";

- (vi) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora 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 de CRI;
 - (vii) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de implantação de Custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
 - (viii) os valores devidos à Instituição Custodiante poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36;
- (c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: o Agente Fiduciário dos CRI receberá às custas do Patrimônio Separado, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor
- (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
 - (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido em favor do Agente Fiduciário dos CRI a título de "*abort fee*", sendo o pagamento devido até o 1º (primeiro) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.
- (i) As parcelas citadas na cláusula acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
 - (ii) referidas parcelas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.
 - (iii) o faturamento destas parcelas poderá ser realizado por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, à **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.595.680/0001-36.
 - (iv) o caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de Reestruturação (conforme definido abaixo), bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos

após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do "relatório de horas", observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em assembleia especial de Investidores. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. 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) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação. Não será entendido como Reestruturação eventual ajuste de cronograma dos CRI decorrente de pré-pagamento ou qualquer evento que impacte no fluxo de pagamentos dos CRI por eventos de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

- (v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- (d) remuneração do escriturador dos CRI, nos seguintes termos:
 - (i) a remuneração do escriturador dos CRI: (a) parcela única de implantação no valor de R\$1.000,00 (mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (c) parcelas anuais, no valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), sendo a primeira no mesmo dia vencimento da parcela (a) acima de ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
 - (ii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e
 - (iii) os valores devidos ao escriturador dos CRI poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda, inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36.
- (e) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:
 - (i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo IV à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização, e as demais pagas sempre na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no Anexo IV à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

- (iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (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;
 - (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado dos CRI e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.
- (f) remuneração do agente de liquidação dos CRI, composta por parcelas anuais no valor estipulado no Anexo IV, a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;
- (g) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
- (i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e
 - (v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R\$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA.
- (h) as taxas e os valores informados nos itens de (a) a (f) desta Cláusula 10.2, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;
- (i) todas as despesas com assembleia especial de titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia especial, se for o caso;
- (j) despesas extraordinárias:
- (i) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emissora conforme proposta apresentada: será devida, pela Emissora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares de CRI, (ii) ao valor necessário em caso de novas ações judiciais envolvendo a Emissora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iii) R\$600,00 (seiscentos reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGPM/FGV;

- (ii) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre o Agente Fiduciário dos CRI em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emissora conforme proposta apresentada: será devida, pela Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares de CRI, (ii) ao valor necessário em caso de novas ações judiciais envolvendo a Emissora e que também envolvam o Agente Fiduciário dos CRI no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iii) 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGPM/FGV;
 - (iii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
 - (iv) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e
 - (v) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora 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 *convenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.
- (k) demais custos, nos seguintes termos:
 - (i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
 - (ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;
 - (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado dos CRI;
 - (v) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares de CRI;
 - (vi) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;
 - (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou nesta Escritura de Emissão;

- (viii) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;
- (ix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI; e
- (x) 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.

10.3 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial de titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

10.3.1 Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

10.3.2 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado dos CRI, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

10.3.3 A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

10.3.4 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

10.3.5 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

10.4 *Fundo de Despesas.*

10.4.1 A Debenturista descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado dos CRI durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes relativas ao período de 12 (doze) meses subsequentes ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

- 10.4.2** Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.
- 10.4.3** Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.
- 10.4.4** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.
- 10.4.5** As Despesas pagas pela Debenturista, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 10.4.6** Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora, ou somente se **(i)** a Emissora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI de cada série, conforme aplicável, que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de titulares de CRI convocada para este fim.
- 10.4.7** Em nenhuma hipótese a Debenturista arcará as despesas com recursos próprios.
- 10.4.8** Os titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI da respectiva série, conforme o caso, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
- 10.4.9** Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.
- 10.4.10** No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de

aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

10.4.11 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrará o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Debenturista, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

10.4.12 Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado dos CRI e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado dos CRI, quais sejam, investimentos em: **(i)** certificados de depósito bancário com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A. **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil e **(iii)** operações compromissadas disponíveis na plataforma do Itaú Unibanco S.A.

11 COMUNICAÇÕES

11.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação realizada por fac-símile ou correio eletrônico. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emissora:

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.,

Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D

CEP 04.551-060 – São Paulo, SP

At.: João Carlos Mazzuco; Ronaldo Cury de Capua e Guilherme Proto

Telefone: (11) 3117-1300

Correio Eletrônico: joao.mazzuco@cury.net; ronaldo.cury@cury.net e

Guilherme.proto@cury.net

(ii) para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000 - São Paulo, SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: + 55 (11) 4270-0130

Correio Eletrônico: gestao.imob@opeacapital.com/ securitizadora@opeacapital.com

(iii) para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, conjunto 41, Sala 2, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

Correio Eletrônico: agentefiduciario@vortex.com.br e pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

- 11.2** As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos a empregado, preposto ou representante das Partes.
- 11.3** A mudança, de dados pelas Partes deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.
- 11.4** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.
- 11.5** Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma VX Informa (conforme abaixo definida), a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário dos CRI.
- 11.6** Para fins desta Escritura de Emissão, "VX Informa", significa: a Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 12.1** A mudança, de dados pelas Partes deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de fato relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.
- 12.2** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 12.3** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 12.4** Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturista e assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme aplicável, para deliberar sobre: **(i)** a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, **(ii)** a substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, **(iii)** a revolvência de direitos creditórios, da Debenturista, **(iv)** a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(v)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos nesta Escritura de Emissão, **(vi)** a correção

de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração das Debêntures e no fluxo de pagamentos das Debêntures; e **(vii)** decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista ou aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista ou os Titulares de CRI.

- 12.5** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 12.6** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 12.7** Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.
- 12.8** A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a divulgarem todos dados e informações desta Escritura de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora nos termos da Cláusula 7.1 acima.
- 12.9** *Assinatura Digital.* As Partes assinam esta Escritura de Emissão por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 12.10** Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas na presente Escritura de Emissão poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

13 LEI DE REGÊNCIA

- 13.1** Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14 FORO

- 14.1** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(páginas de assinaturas a seguir)

(Página de Assinaturas 1/1 do Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.)

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. _____

Nome:
CPF n.º

2. _____

Nome:
CPF n.º

ANEXO I
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CCISA82	Rua Barra Funda, nºs 930, 1020, 1028, 1030, 1032 e 1038 - Barra Funda, São Paulo/SP – CEP: 01152-000	141.051 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA192	Rua Amador Bueno, nºs 258, 260, 264, 290 e 294 - Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04752-005.	272.075 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA172	Rua Alexandre Dumas, nº 2.051 – Chácara Santo Antonio, São Paulo/SP – CEP: 04717-004	214.549 do 11º RGI de São Paulo/SP	NÃO	SIM	NÃO
CCISA136	(M. 110.734) Sala 201 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900	110.734, 110.735, 110.736, 110.737, 110.738, 110.739, 110.740, 110.741, 110.742, 110.743, 110.744, 110.745, 110.746, 110.747,	NÃO	NÃO	NÃO

	(M. 110.735) Sala 202 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.736) Sala 301 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.737) Sala 302 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.738) Sala 401 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.739) Sala 402 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900	110.748, 110.749, 110.750, 110.751, 117.831, 117.832, 112.537 e 55.419 do 11º RGI do Rio de Janeiro/RJ			
--	---	---	--	--	--

	(M. 110.740) Sala 501 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.741) Sala 502 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M.110.742) Sala 601 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.743) Sala 602 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.744) Sala 701 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				
--	--	--	--	--	--

	(M. 110.745) Sala 702 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.746) Sala 801 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.747) Sala 802 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.748) Sala 901 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.749) Sala 902 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900				
--	---	--	--	--	--

	(M. 110.750) Sala 1001 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 110.751) Sala 1002 - Rua Francisco Eugenio, nº 329 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-900 (M. 117.831) Sala 101 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 117.832) Sala 102 - Rua Francisco Eugenio, nº 371 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 112.537) Rua Francisco Eugenio, nº 311 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de				
--	--	--	--	--	--

	Janeiro/RJ – CEP: 20941-120 (M. 55.419) Rua Francisco Eugenio, nº 349 - Freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20941-120				
CCISA40	Rua Comendador Sousa, nº 176 e 194 - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05037-090	291 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA184	(M.128.193) Rua Hipólito Soares, nº 176 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.935) Rua Agostinho Gomes, nºs 192 e 214 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.192.909) Rua Agostinho Gomes, nº 182 - São Paulo/SP – CEP: 04206-000 (M.17.733) Rua Hipólito Soares, nº 220 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.934) Rua Paulo	128.193,146.935, 192.909, 17.733, 146.934, 192.908, 146.928, 220.667, 220.668 e 88.947 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

	Barbosa, nº 179 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.192.908) Rua Hipólito Soares, nº 190 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.146.928) Rua Hipólito Soares, nº 208 - São Paulo/SP – CEP: 04201-090 (M.88.947) Rua Paulo Barbosa, nº 141, 145 e 149 – Ipiranga, São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.667) Rua Paulo Barbosa, nº 161- São Paulo/SP – CEP: 04201-080 (M.220.668) Rua Paulo Barbosa, S/N. - São Paulo/SP – CEP: 04201-080				
CCISA186	Rua Amadeu, nº 207 - Vila Guilherme, São Paulo/SP. – CEP: 02064-050	68.056 do 17º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

CCISA126	Rua Clélia, nº 1.030 – Lapa, São Paulo/SP – CEP: 05042-000	73.339 do 10º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA125	(M.107.728) Rua Espírita, S/N - São Paulo/SP – CEP: 01527-040 (M.21.506) Rua Lavapés, nº 22 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat.21.507) Rua Lavapés nº 6 - São Paulo/SP – CEP: 01519-000 (Mat. 6.556) Rua Tamandaré, nº 11 e 9 e Rua Bueno de Andrade, Nº17 e 19 - São Paulo/SP – CEP: 01526-000 (Mat. 71.145) Rua Bueno de Andrade, nº 23 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.510) Rua Bueno de Andrade, nº 29 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.511)	107.728, 21.506, 21.507, 6.556, 71.145, 21.510, 21.511, 21.509 e 21.508 do 1º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

	Rua Bueno de Andrade, nº 35 - São Paulo/SP - CEP: 01526-000 (Mat. 21.509) Rua Bueno de Andrade, nºs 43 e 43 - São Paulo/SP - CEP: 01526- 000 (Mat. 21.508) Rua Bueno de Andrade, nº 53 - São Paulo/SP- CEP: 01526-000				
CCISA178	Avenida Aricanduva, S/N - São Paulo/SP – CEP: 03951-220	309.543 do 9º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA185	(M.20.792) Rua do Bosque, nº 145 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.110.062) Rua Garibaldi, nº 142 e 150 (atual Rua Cônego Vicente Miguel Marino) - São Paulo/SP – CEP: 08597-580 (M.114.493) Rua do Bosque, nº 145 e Rua Cônego Vicente Miguel	20.792, 110.062, 114.493, 164.303 e 255.862 do 15º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

	Marino - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.164.303) Rua do Bosque, nº 91, 93 e 99 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000 (M.255.862) Rua do Bosque, nº 73, 77, 81, 83 e 87 - São Paulo/SP. - CEP: 01136-000				
CCISA169	Rua Coronel Rodovalho, nºs 173 e 177 e Rua Ataléia, S/N – Penha de França, São Paulo/SP -CEP: 03632-000	209.133 do 12º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO
CCISA190	(M.119.630) R. Guarda de Honra, nº 276 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.119.633) Rua Guarda de Honra, nº 250/262 - São Paulo/SP. - CEP: 04201-070 (M.781) Rua Agostinho Gomes, nº 413 - São Paulo/SP. – CEP: 04206-000	119.630, 119.633, 781, 119.631, 119.632, 119.608, 119.634 e 119.635 do 6º RGI de São Paulo/SP	NÃO	NÃO	NÃO

	(M.119.631) Rua Agostinho Gomes, nº 439 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (Mat. 119.632) Rua Agostinho Gomes, nº 437 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.608) Rua Agostinho Gomes, nº 421 – Ipiranga, São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.634) Rua Agostinho Gomes, nº 443 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000 (M.119.635) Rua Agostinho Gomes, nº 451 - São Paulo/SP. - CEP: 04206-000				
CCISA147	Avenida Cidade de Lima, nºs 340/350 – Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20220-710	79.772 do 2º RGI do Rio de Janeiro/RJ	NÃO	NÃO	NÃO

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro2.1 Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento (*)
CCISA82	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	72.800.000	14,6%
CCISA192	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	68.000.000	13,6%
CCISA172	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	60.000.000	12,0%
CCISA136	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	39.697.917	7,9%
CCISA40	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	47.000.000	9,4%
CCISA184	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	39.268.003	7,9%
CCISA186	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	35.060.000	7,0%
CCISA126	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	18.689.414	3,7%
CCISA125	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	29.500.000	5,9%

CCISA178	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	28.350.000	5,7%
CCISA185	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	24.528.000	4,9%
CCISA169	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	13.000.000	2,6%
CCISA190	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	12.700.000	2,5%
CCISA147	Aquisição de terreno e gastos com atividade de construção	11.406.666	2,3%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Lastro**Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R\$)**

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2025	72.611.981	75.250.403	147.862.384
2026	77.319.703	77.853.036	155.172.739
2027	68.176.503	57.310.235	125.486.738
2028	35.094.972	20.387.333	55.482.305
2029	8.725.000	7.270.834	15.995.834
Total (R\$)			500.000.000

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

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

Nos últimos 3 (três) anos, a Emissora empregou na construção e aquisição de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$ 4.594,4 milhões de reais, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emissora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 4 desta Escritura de Emissão, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Tabela 4 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2022	R\$ 1.285,3
2023	R\$ 1.647,3
2024	R\$ 1.661,8
Total	R\$ 4.594,4

Conforme demonstrado na tabela acima, a Emissora empregou na construção, aquisição ou reforma de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$ 4.594,4 milhões de reais, sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emissora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

ANEXO II

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**" sob o n.º 02510-0, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.797.760/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.348.231, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Companhia**"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*" ("**Escritura de Emissão**") celebrada entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648 ("**Securitizadora**"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam até 4 (Quatro) Séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Imóvel	Utilização	Valor total gasto

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Emissora	CNPJ
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	08.797.760/0001-83

Logradouro	Bairro
Rua Funchal n.º 411, 13º andar, conjunto 132 D	Vila Olímpia

CEP	Cidade	Estado
04.551-060	São Paulo	SP

Características:

6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da Cury Construtora e Incorporadora S.A.*", datado de [=] de [=] de 20[=], conforme aditado em [=] de [=] de 20[=] ("Escritura de Emissão").

A Emissão foi aprovada pela reunião do conselho de administração da Emissora realizada em [=] de [=] de 20[=], a qual foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n.º [=], em [=] de [=] de 20[=], e foi publicada no jornal "Valor Econômico" em [=] de [=] de 20[=], nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("RCA da Emissora").

A Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização para constituição de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários em até 4 (quatro) séries da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Securitizadora ("CRI").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, destinada aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, em regime de garantia firme de colocação, conforme detalhado nos documentos representativos da operação de securitização, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 160, de 1 de julho de 2022, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo os investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "Titulares de CRI".

As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em

tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou das Debêntures Pré, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada na forma da Cláusula 6.16 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.

Debêntures DI I Subscritas

Quantidade de Debêntures DI I	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total Subscrito de Debêntures DI I (R\$)
[=]	R\$ 1.000,00	R\$[=]

Debêntures DI II Subscritas

Quantidade de Debêntures DI II	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total Subscrito de Debêntures DI II (R\$)
[=]	R\$ 1.000,00	R\$[=]

Debêntures Pré Subscritas

Quantidade de Debêntures Pré	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total Subscrito de Debêntures Pré (R\$)
[=]	R\$ 1.000,00	R\$[=]

Debêntures IPCA Subscritas

Quantidade de Debêntures IPCA	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total Subscrito de Debêntures IPCA (R\$)
[=]	R\$ 1.000,00	R\$[=]

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

- ☐ Em conta corrente Banco n.º [=] Agência n.º [=]
- ☐ Moeda corrente nacional.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

- (ii) arquivamento da RCA da Emissora na JUCESP;
- (iii) Publicação da RCA da Emissora no "Valor Econômico";
- (iv) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
- (v) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;
- (vi) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão;
- (vii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- (viii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Emissora, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e
- (ix) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].

Subscritor

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

CNPJ

02.773.542/0001-22

ANEXO IV
TABELA DE DESPESAS

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Taxa de Emissão	Flat	Opea	22.509,85	0,022510%	20.000,00	0,020000%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	Opea	3.939,22	0,003939%	3.500,00	0,003500%
Pesquisa Reputacional	Flat	Opea	249,00	0,000249%	249,00	0,000249%
Agente de liquidação	Flat	Opea SCD	27.988,34	0,027988%	24.000,00	0,024000%
Auditores da Companhia	Flat	KPMG	733.137,83	0,733138%	625.000,00	0,625000%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	B3	86.750,00	0,086750%	86.750,00	0,086750%
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	B3	4.000,00	0,004000%	4.000,00	0,004000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000225%	224,96	0,000225%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.979,00	0,002979%	2.979,00	0,002979%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	16.708,00	0,016708%	16.708,00	0,016708%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,009561%	8.000,00	0,008000%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	5.975,86	0,005976%	5.000,00	0,005000%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	17.927,57	0,017928%	15.000,00	0,015000%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Vórtx	11.951,72	0,011952%	10.000,00	0,010000%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	28.684,12	0,028684%	24.000,00	0,024000%
Escriturador do CRI (Implantação)	Flat	Vórtx	1.195,17	0,001195%	1.000,00	0,001000%
Assessor Legal - Companhia	Flat	LDR	149.174,21	0,149174%	140.000,00	0,140000%
Assessor Legal - Coordenadores	Flat	PG-A	213.106,02	0,213106%	181.672,88	0,181673%
Agência de Publicidade e Diagramação	Flat	Luz	12.000,00	0,012000%	9.984,00	0,009984%
Comissão de Estruturação	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	

Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Comissão de Sucesso	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Imposto Gross Up	Flat	Coordenadores	Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto		Conforme Contrato de Distribuição e Prospecto	
Auditora do P.S.	Flat	Grant Thornton	3.200,00	0,003200%	3.200,00	0,003200%
Contabilidade do P.S.	Flat	VACC	1.440,00	0,001440%	1.440,00	0,001440%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	150.000,00	0,150000%	150.000,00	0,150000%
Agência de Classificação de Risco	Flat	S&P	108.750,00	0,108750%	90.480,00	0,090480%
Total			1.611.452,24	1,6114522%	1.423.187,84	1,4231878%
Despesas Iniciais	Periodicidade de	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Taxa de Administração	Mensal	Opea	3.939,22	0,003939%	3.500,00	0,003500%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	16.602,10	0,016602%	15.000,00	0,015000%
Verificação Destinação de Recursos	Semestral	Vórtx	1.328,17	0,001328%	1.200,00	0,001200%
Instituição Custodiante	Anual	Vórtx	8.854,45	0,008854%	8.000,00	0,008000%
Escriturador	Anual	Vórtx	26.563,36	0,026563%	24.000,00	0,024000%
Liquidante	Anual	Opea SCD	6.997,08	0,006997%	6.000,00	0,006000%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,003200%	3.200,00	0,003200%
Contabilidade	Trimestral	VACC	1.440,00	0,001440%	1.440,00	0,001440%
B3: Custódia do Lastro	Mensal	B3	2.880,00	0,002880%	2.880,00	0,002880%
Agência de Classificação de Risco	Anual	S&P	108.750,00	0,108750%	90.480,00	0,090480%
Total anual			261.214,02	0,261214%	231.400,00	0,231400%

ANEXO V

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

Deb 1ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

Deb 2ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	11/07/30	11/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/01/31	13/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	11/07/31	11/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/01/32	13/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

Deb 3ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Sim	Não	33,3333%
11	11/07/30	11/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/01/31	13/01/31	Sim	Sim	Não	50,0000%

13	11/07/31	11/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/01/32	13/01/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

Deb 4ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	11/07/25	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/26	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/07/26	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/01/27	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/07/27	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/01/28	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/07/28	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/01/29	11/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/07/29	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/01/30	11/01/30	Sim	Não	Não	0,0000%
11	11/07/30	11/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/01/31	13/01/31	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/07/31	11/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/01/32	13/01/32	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/07/32	13/07/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/01/33	13/01/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
17	13/07/33	13/07/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/01/34	12/01/34	Sim	Sim	Não	50,0000%
19	13/07/34	13/07/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	11/01/35	11/01/35	Sim	Sim	Não	100,0000%