

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 18ª (DÉCIMA OITAVA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Pelo presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” de (“Primeiro Aditamento”), de um lado:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações, com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com registro nº 14460, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) (“Emissora”); e

e, de outro lado,

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 132, categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento, na qualidade de debenturista (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

Sendo a Emissora e a Debenturista denominadas em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emissora tem como objeto social (i) a incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e

administração de bens imóveis, a construção de imóveis; **(ii)** a prestação de serviços em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e **(iii)** a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto;

(ii) em 01 de abril de 2025, a Emissora e a Debenturista, celebraram o *“Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações”* (“Escritura Original”) e, quando referida em conjunto com este Primeiro Aditamento, a “Escritura” ou a “Escritura de Emissão de Debêntures”) para formalizar a emissão de, inicialmente, 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, para colocação privada, da sua 18ª (décima oitava) emissão (“Debêntures”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), na data de emissão das Debêntures, aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 01 de abril de 2025, registrada na JUCESP sob o nº 132.274/25-5, em 14 de abril de 2025 e publicada no jornal “Folha de São Paulo” em 17 de abril de 2025, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet (“Aprovação da Devedora”);

(iii) os recursos a serem captados por meio das Debêntures terão destinação imobiliária, a ser realizada pela Emissora na forma prevista na Escritura, observado o disposto na Cláusula 3.4 da Escritura;

(iv) após a subscrição das Debêntures, pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) das Debêntures DI ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo) das Debêntures IPCA (conforme definidas abaixo), conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força desta Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura (sendo os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, “Créditos Imobiliários”);

(v) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário (“CCI”), nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural”* (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado em 01 de abril

de 2025 entre a Emissora, a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjunto 1101 e 1102, parte, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante");

(vi) a Debenturista vinculou a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*", celebrado em 01 de abril de 2025, entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, Bloco nº 8, Ala B, salas n.ºs 302, 303 e 304, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), da 102ª (centésima segunda) emissão, em 3 (três) séries da Securitizadora;

(vii) os CRI serão distribuídos por instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores"), por meio de oferta de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, pelos Coordenadores (conforme abaixo definidos), com relação ao montante base da Oferta dos CRI, qual seja, de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta dos CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente), observado o não exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura Original), sendo que os CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional seriam distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação;

(viii) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures;

(ix) os CRI serão destinados a investidores em geral ("Investidores", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os "Titulares de CRI");

(x) para fins da Escritura, "Documentos da Operação" significa, em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o prospecto preliminar da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;

(v) o prospecto definitivo da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 59, §1º da Resolução CVM 160; (vi) o “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Até 3 (três) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*”, celebrado entre a Debenturista, a Emissora, os Coordenadores e a J. Safra Assessoria (conforme definido no Contrato de Distribuição) (“Contrato de Distribuição”); (vii) a aprovação societária da Securitizadora, que autorizou a emissão dos CRI e a RCA da Emissora, na forma dos respectivos estatutos sociais, aprovando a realização da Oferta; (viii) aviso ao mercado da Oferta dos CRI; (ix) o material de *roadshow* a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; (x) a lâmina da oferta dos CRI, nos termos dos artigos 23 e 24 da Resolução CVM 160; (xi) as intenções de investimento nos CRI; (xii) o comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (xiii) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido na Escritura Original); (xiv) o anúncio de início da Oferta dos CRI; (xv) o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; e (xvi) os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, conforme definidos no Termo de Securitização ou quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento;

(xi) em 29 de abril de 2025 foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido no Termo de Securitização), conforme previsto no Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização), por meio do qual foi definido: (a) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido na Escritura Original), ressalvado que que a primeira série ou a segunda série poderiam ter sido canceladas; (b) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura Original), de modo que o Valor Total da Oferta dos CRI passou a corresponder a R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); (c) a quantidade de CRI DI a ser alocada na primeira e na segunda série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures DI a ser alocada na primeira e na segunda série da emissão das Debêntures, tendo sido observado o Montante Mínimo das Debêntures DI (conforme definido na Escritura Original); (d) as taxas finais para a Remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a remuneração das Debêntures de cada série; e (e) o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI (“Procedimento de Bookbuilding”);

(xii) as Partes, em conjunto, decidem alterar determinados termos e condições da Escritura Original, nos termos aqui dispostos, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e

(xii) as Debêntures e os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de forma que fica dispensada a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

RESOLVEM as Partes firmar este Primeiro Aditamento, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

1 CLÁUSULA UM – DAS DEFINIÇÕES

1.1 **Definições:** Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Primeiro Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura Original.

2 CLÁUSULA DOIS – DAS ALTERAÇÕES

2.1 As Partes decidem, de comum acordo, por meio deste presente Primeiro Aditamento alterar a designação da Escritura Original a qual passará a ser chamada de:

“Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações”

2.2 As Partes decidem, de comum acordo, por meio deste presente Primeiro Aditamento, **(i)** aditar as Cláusulas 1.1, 2.2, 2.2.1, 2.2.2, 2.3, 3.2, 3.3, 4.6, 4.6.1, 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 4.8.1, 4.8.1.1, 4.8.2, 4.8.2.1, 4.8.3, 4.8.4, 4.8.4.1, 4.8.4.2 e 8.1, inciso (xxxiii) da Escritura Original, e **(ii)** excluir as definições de “Taxas Teto”, “Taxa Teto Debêntures DI I”, “Taxa Teto Debêntures DI II” e “Taxa Teto Debêntures IPCA”, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, as quais passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

“1.1 A emissão das Debêntures e a celebração da presente Escritura e dos demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 01 de abril de 2025, registrada na JUCESP sob o nº 132.274/25-5, em 14 de abril de 2025 (“RCA da Emissora”), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).”

“2.2 Arquivamento e Publicação da ata da RCA da Emissora: A ata da RCA da Emissora foi devidamente arquivada na JUCESP e publicada no jornal “Folha de São Paulo” em 17

de abril de 2025 (“Jornal de Publicação”), nos termos do artigo 62, inciso I, alínea “(a)” e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na internet, que providenciou 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 289 da Lei das Sociedades por Ações.”

“2.2.1. A Emissora comprometeu-se a protocolar a ata da RCA da Emissora na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como enviou à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da RCA da Emissora devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Jornal de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o referido registro ou publicação, conforme o caso.

“2.2.2. O arquivamento da ata da RCA da Emissora na JUCESP era condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que a ata da RCA da Emissora foi registrada na JUCESP até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).”

“2.3. Inscrição da Escritura e seus eventuais aditamentos na JUCESP: Nos termos do artigo 62, inciso I, alínea “(a)”, e parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações c/c o artigo 33, inciso XVII e parágrafo 8º, da Resolução CVM 80, a Emissora enviou esta Escritura à CVM em 02 de abril de 2025, estando dispensada de arquivamento perante a JUCESP. Eventuais aditamentos à Escritura posteriores deverão ser enviados à CVM em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.”

“3.2 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) (“Valor Total da Emissão”), sendo (i) R\$ 151.979.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e novecentos e setenta e nove mil reais) referentes às Debêntures DI I; (ii) R\$ 348.021.000,00 (trezentos e quarenta e oito milhões e vinte e um mil reais) referentes às Debêntures DI II; e (iii) R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) referentes às Debêntures IPCA, observado que o Valor Total da Emissão inicialmente previsto, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, foi diminuído em virtude do não exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), sendo que: (i) foi respeitado o Montante Mínimo Total (conforme abaixo definido) equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); (ii) foi respeitado o Montante Mínimo das Debêntures DI (conforme abaixo definido) equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); e (iii) foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures

IPCA, equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).”

“3.3 Número de Séries: A Emissão foi realizada em 3 (três) séries, observado que a existência da primeira série ou da segunda série e a quantidade de Debêntures DI alocada na primeira e na segunda série foi definida pelo sistema de vasos comunicantes, em conformidade com o Procedimento de Bookbuilding dos CRI (“Sistema de Vasos Comunicantes”).”

“4.6 Quantidade de Debêntures emitidas: Foram emitidas 700.000 (setecentas mil) de Debêntures, na Data de Emissão, em 3 (três) séries, sendo 151.979 (cento e cinquenta e uma mil e novecentas e setenta e nove) alocadas como Debêntures DI I, 348.021 (trezentas e quarenta e oito mil e vinte e uma) alocadas como Debêntures DI II, conforme foram definidas de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, e 200.000 (duzentas mil) alocadas como Debêntures IPCA, observado que a quantidade de Debêntures inicialmente prevista foi diminuída em virtude do não exercício da Opção de Lote Adicional, tendo sido respeitado o Montante Mínimo Total, nos termos da Cláusula 4.6.1 abaixo, observado que (i) foram emitidas no mínimo 500.000 (quinhentas mil) Debêntures DI (“Montante Mínimo das Debêntures DI”), sendo que a quantidade de Debêntures alocada como Debêntures DI I e Debêntures DI II foi definida em Sistema de Vasos Comunicantes; (ii) não havia quantidade mínima para as Debêntures DI I e as Debêntures DI II, de forma que a primeira série ou a segunda série poderia não ser emitida, caso em que haveria a alocação de, ao menos, o volume do Montante Mínimo das Debêntures DI na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de Bookbuilding dos CRI; (iii) foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures IPCA.”

“4.6.1 No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Debenturista, em conjunto com os Coordenadores e com a Emissora, poderia ter aumentado, mas não o fez, em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) de CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Opção de Lote Adicional”). Os CRI oriundos do eventual

exercício da Opção de Lote Adicional seriam distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.”

“4.6.2 Como, no âmbito do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI foi inferior a 875.000 (oitocentos e setenta e cinco mil) CRI (considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão inicialmente previsto, constante da Cláusula 3.2 acima, e a quantidade de Debêntures inicialmente prevista, constante da Cláusula 4.6 acima, foram reduzidas proporcionalmente ao valor total da emissão e quantidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures não integralizadas, o qual foi formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, da Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado que foi respeitado: (i) a quantidade mínima de 700.000 (setecentas mil) de Debêntures, correspondente a R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Montante Mínimo Total”), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização; (ii) o Montante Mínimo das Debêntures DI; e (iii) foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures IPCA, correspondentes a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão.”

“4.6.3 Os Coordenadores organizaram procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas indicado no prospecto da Oferta dos CRI, por meio do qual se definiu: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que a primeira série ou a segunda série poderia ter sido cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI DI a ser alocada na primeira série e na segunda série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures DI a ser alocada na primeira série e na segunda série da emissão das Debêntures, observado o Montante Mínimo das Debêntures DI; (iv) as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a remuneração das Debêntures de cada série; e (v) o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI (“Procedimento de Bookbuilding”).”

“4.6.4 Após a realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI e antes da primeira Data de Integralização, a quantidade de Debêntures DI alocada na primeira e na segunda série, tendo sido observado o Montante Mínimo das Debêntures DI, e a definição da taxa

final da Remuneração das Debêntures de cada série foram objeto de aditamento à presente Escritura.”

“4.8.1 Remuneração das Debêntures DI I: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures DI I, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 96% (noventa e seis por cento) ao ano da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures DI I”).”

“4.8.1.1 A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.”

“4.8.2 Remuneração das Debêntures DI II: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures DI I, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97% (noventa e sete por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures DI II” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a “Remuneração das Debêntures DI”).”

“4.8.2.1 A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.”

“4.8.3. O cálculo da Remuneração das Debêntures DI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1):$$

Onde:

“J” é valor unitário da Remuneração das Debêntures DI, conforme o caso, devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNe” é o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator DI” é o produtório das Taxas DI com o uso de percentual aplicado, a partir da data de início do Período de Capitalização das Debêntures (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

“n” é o número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

“k” é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

“p” para as (i) Debêntures DI I é: 96 (noventa e seis); e (ii) Debêntures DI II é: 97 (noventa e sete); e

“TDI_k” é a Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

“DI_k” é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente ao Fator DI de 2 (dois) Dias Úteis, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, pro rata temporis.

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times p/100)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times p/100)$, 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.

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

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela entidade responsável pelo seu cálculo.

Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo."

"4.8.4 Remuneração das Debêntures IPCA: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,6693% (sete inteiros e seis mil seiscentos e noventa e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI, "Remuneração das Debêntures", respectivamente)."

"4.8.4.1 A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento."

"4.8.4.2. O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA será realizado da seguinte forma:

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

Onde:

"J"= valor unitário da Remuneração das Debêntures IPCA devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“Fator spread” = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

“Spread” = 7,6693 (sete inteiros e seis mil seiscentos e noventa e três décimos de milésimo).

“DP” = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização das Debêntures IPCA e a data atual, sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures das Debêntures IPCA, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao “DP”.

“8.1 (...)”

(xxxiii) 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 2024, 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.”

2.3 As Partes decidem, de comum acordo, por meio do presente Primeiro Aditamento, alterar os Anexos da Escritura Original, para refletir os ajustes decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, os quais passarão a vigorar nos termos da Escritura de Emissão consolidada constante do **Anexo I** deste Primeiro Aditamento.

3 CLÁUSULA TRÊS - RATIFICAÇÕES

3.1 Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura Original que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro

Aditamento, de modo que a Escritura de Emissão passará a vigorar na forma do **Anexo I** ao presente Primeiro Aditamento.

3.2 As alterações feitas na Escritura Original por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação.

3.3 A Emissora, neste ato, declara e garante à Securitizadora, que todas as declarações e garantias previstas na Escritura Original não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

4 CLÁUSULA QUATRO – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

4.2 Este Primeiro Aditamento à Escritura Original 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 deste Primeiro Aditamento comportam execução específica, submetendo-se 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 da Escritura Original.

4.3 Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

4.5 Lei aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.6 As Partes concordam que o presente Primeiro Aditamento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

4.7 As Partes concordam que este Primeiro Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

4.8. Foro: As partes elegem o foro da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Primeiro Aditamento.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 30 de abril de 2025

(páginas de assinaturas seguem)

(Página de Assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

CPF:

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO I

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES CONSOLIDADA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 18ª (DÉCIMA OITAVA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Escritura da 18ª (Décima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” de (“Escritura”), de um lado:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações, com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com registro nº 14460, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) (“Emissora”); e

e, de outro lado,

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 132, categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento, na qualidade de debenturista (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

Sendo a Emissora e a Debenturista denominadas em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CONSIDERANDO QUE:

- (a) a Emissora tem como objeto social **(i)** a incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis; **(ii)** a prestação de serviços em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e **(iii)** a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto;
- (b) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, da sua 18ª (décima oitava) emissão, nos termos desta Escritura, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures");
- (c) os recursos a serem captados por meio das Debêntures terão destinação imobiliária, a ser realizada pela Emissora na forma prevista nesta Escritura, observado o disposto na Cláusula 3.4 abaixo;
- (d) após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) das Debêntures DI ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo) das Debêntures IPCA (conforme definidas abaixo), conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força desta Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura (sendo os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, "Créditos Imobiliários");
- (e) a emissão das Debêntures ("Emissão") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), nos termos do

“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças” (“Escritura de Emissão de CCI”), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações e com registro de instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjunto 1101 e 1102, parte, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante”);

- (f) a Debenturista vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 102ª (centésima segunda) Emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” (“Termo de Securitização”), a ser celebrado entre a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI, e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 4.200, Bloco n.º 8, Ala B, salas n.ºs 302, 303 e 304, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Agente Fiduciário dos CRI”);
- (g) os CRI serão distribuídos por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”), por meio de oferta de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, pelos Coordenadores (conforme abaixo definidos), com relação ao montante base da Oferta dos CRI, qual seja, inicialmente de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta dos CRI” e “Operação de Securitização”, respectivamente), observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), sob regime de melhores esforços de colocação, sem necessidade de aprovação prévia dos investidores do CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), em até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), a ser realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

- (h) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures;
- (i) os CRI serão destinados a investidores em geral (“Investidores”, sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os “Titulares de CRI”); e
- (j) para fins desta Escritura, “Documentos da Operação” significa, em conjunto: **(i)** esta Escritura; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o prospecto preliminar da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160; **(v)** o prospecto definitivo da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 59, §1º da Resolução CVM 160; **(vi)** o “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da Companhia Província de Securitização, lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*”, a ser celebrado entre a Debenturista, a Emissora, os Coordenadores, a J. Safra Assessoria (conforme definido no Contrato de Distribuição) (“Contrato de Distribuição”); **(vii)** a aprovação societária da Securitizadora, que autorizou a emissão dos CRI e a RCA da Emissora, na forma dos respectivos estatutos sociais, aprovando a realização da Oferta; **(viii)** aviso ao mercado da Oferta dos CRI; **(ix)** o material de *roadshow* a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; **(x)** a lâmina da oferta dos CRI, nos termos dos artigos 23 e 24 da Resolução CVM 160; **(xi)** as intenções de investimento nos CRI; **(xii)** o comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(xiii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido); **(xiv)** o anúncio de início da Oferta dos CRI; **(xv)** o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; e **(xvi)** os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, conforme definidos no Termo de Securitização ou quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento.

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A emissão das Debêntures e a celebração da presente Escritura e dos demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte foram aprovadas na Reunião do Conselho de

Administração da Emissora realizada em 01 de abril de 2025, registrada na JUCESP sob o nº 132.274/25-5, em 14 de abril de 2025 (“RCA da Emissora”), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1 Dispensa de registro na CVM e na ANBIMA: As Debêntures serão objeto de colocação privada, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”).

2.2 Arquivamento e Publicação da ata da RCA da Emissora: A ata da RCA da Emissora foi devidamente arquivada na JUCESP e publicada no jornal “Folha de São Paulo” em 17 de abril de 2025 (“Jornal de Publicação”), nos termos do artigo 62, inciso I, alínea “(a)” e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido Jornal de Publicação na *internet*, que providenciou 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 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.1 A Emissora comprometeu-se a protocolar a ata da RCA da Emissora na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como enviou à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da RCA da Emissora devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Jornal de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o referido registro ou publicação, conforme o caso.

2.2.2 O arquivamento da ata da RCA da Emissora na JUCESP era condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que a ata da RCA da Emissora foi registrada na JUCESP até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).

2.3 Inscrição da Escritura e seus eventuais aditamentos na JUCESP: Nos termos do artigo 62, inciso I, alínea “(a)”, e parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações c/c o artigo 33, inciso XVII e parágrafo 8º, da Resolução CVM 80, a Emissora enviou esta Escritura à CVM em 02 de abril de 2025, estando dispensada de arquivamento perante a JUCESP. Eventuais aditamentos à Escritura

posteriores deverão ser enviados à CVM em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

2.4 Registro para colocação e negociação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.4.1 As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

2.5 Agente Fiduciário: Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses da Debenturista na presente Emissão.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Número da Emissão: A presente Escritura constitui a 18ª (décima oitava) emissão de Debêntures da Emissora.

3.2 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R\$ 151.979.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e novecentos e setenta e nove mil reais) referentes às Debêntures DI I; (ii) R\$ 348.021.000,00 (trezentos e quarenta e oito milhões e vinte e um mil reais) referentes às Debêntures DI II; e (iii) R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) referentes às Debêntures IPCA, observado que o Valor Total da Emissão inicialmente previsto, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, foi diminuído em virtude do não exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), sendo que: **(i)** foi respeitado o Montante Mínimo Total (conforme abaixo definido) equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); **(ii)** foi respeitado o Montante Mínimo das Debêntures DI (conforme abaixo definido) equivalente, na Data de Emissão, a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); e **(iii)** foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures IPCA, equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

3.3 Número de Séries: A Emissão foi realizada em 3 (três) séries, observado que a existência da primeira série ou da segunda série e a quantidade de Debêntures DI alocada na primeira e na segunda série foi definida pelo sistema de vasos comunicantes, em conformidade com o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (“Sistema de Vasos Comunicantes”).

3.3.1 Para fins da presente Escritura:

- (i) as Debêntures da 1ª (primeira) série serão denominadas “Debêntures DI I”;
- (ii) as Debêntures da 2ª (segunda) série serão denominadas “Debêntures DI II” e, em conjunto com as Debêntures DI I, as “Debêntures DI”; e
- (iii) as Debêntures da 3ª (terceira) série serão denominadas “Debêntures IPCA” e, em conjunto com as Debêntures DI, as “Debêntures”.

3.4 Destinação dos Recursos

3.4.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Emissora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas Relevantes (conforme definido abaixo), a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Emissora ou pelas suas Controladas Relevantes, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura (“Empreendimentos Imobiliários” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente). Por “Controladas Relevantes” entende-se qualquer sociedade controlada pela Emissora, conforme definição prevista na Lei das Sociedades por Ações, excluindo as Controladas Selecionadas. Por “Controladas Selecionadas” entende-se: (a) qualquer sociedade controlada pela Emissora que tenha registro de companhia aberta categoria “A” na CVM; e (b) qualquer *joint venture* da Emissora.

3.4.2 Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas Relevantes pela Emissora por meio de: (i) aumento de capital das Controladas Relevantes; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital –

AFAC das Controladas Relevantes; (iii) mútuos para as Controladas Relevantes; (iv) emissão de debêntures pelas Controladas Relevantes; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

3.4.3 Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas Relevantes em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, 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.

3.4.4 A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados na Cláusula 3.4.3 acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo I desta Escritura, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 10 abaixo. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

3.4.5 A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.4.4 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 3.4.4 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.4.6 Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão, será necessária a comprovação pela Emissora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 3.4.1 acima, devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no Anexo III a esta Escritura, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização); **(ii)** em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate previstos nesta Escritura.

3.4.7 Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emissora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 3.4.6 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.4.7.1 Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:

- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
- (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.4.7.2 Compreende-se por “Obrigações Legais”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

3.4.8 Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Emissora com a emissão das Debêntures, a Emissora deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados.

3.4.9 Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Cláusula 3.4.1 até a data de vencimento dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I desta Escritura (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado, de Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

3.4.10 A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do Anexo I, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia do Debenturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

3.4.11 Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos na Cláusula 3.4.6 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.4.12 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura, a Emissora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.4; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário

dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos da Cláusula 3.4 e seguintes acima.

3.4.13 A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.

3.4.14 A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, exclusivamente com base nos documentos previstos na Cláusula 3.4.6 acima, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.4.15 O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 3.4.6 acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter os documentos comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos da Oferta. Cabe ao Agente Fiduciário dos CRI a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas nesta Escritura e na regulamentação aplicável.

3.4.16 O Agente Fiduciário assumirá que as informações encaminhadas nos termos da Cláusula 3.4.6 acima pela Emissora ao Agente Fiduciário para fins da comprovação da Destinação dos Recursos são verídicos.

3.5 Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta dos CRI no mercado brasileiro de capitais, para o público em geral, registrada perante a CVM sob o rito automático de registro de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e artigo 27, da Resolução CVM 160.

3.5.1 Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 3.5 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Regime Fiduciário” e “Lei 14.430”, respectivamente),

todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

3.5.2 Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

3.6 Transferência de Debêntures: Após a subscrição das Debêntures e a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI a que se refere a Cláusula 3.5 acima, a Debenturista não poderá promover a transferência, cessão, venda ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, das CCI ou dos Créditos Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos respectivos Patrimônios Separados dos CRI (conforme abaixo definido), tal transferência poderá ocorrer de forma integral, considerando individualmente cada série de Debêntures, apenas na hipótese de liquidação dos referidos Patrimônios Separados dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, e observado o previsto na Cláusula 4.11.1 desta Escritura.

3.6.1 As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas e comprovadas pela averbação no livro de registro de Debêntures da Emissora, nos termos da Cláusula 4.18, abaixo.

3.6.2 Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outros titulares, observadas as disposições na Cláusula 3.6 acima, o termo “Debenturista” designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

4 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1 Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 15 de abril de 2025 (“Data de Emissão”).

4.2 Conversibilidade, tipo e forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo

que a sua titularidade será comprovada na forma da Cláusula 4.18, e, inicialmente, por meio da Cláusula 4.15.2, abaixo.

4.3 Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

4.4 Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto nesta Escritura e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures DI I será de 1.458 (mil quatrocentos e cinquenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de abril de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures DI I"); **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures DI II será de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de abril de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures DI II"); e **(iii)** o prazo de vencimento das Debêntures IPCA será de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de abril de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA") e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures DI I e com a Data de Vencimento das Debêntures DI II, "Data de Vencimento").

4.4.1 Na respectiva Data de Vencimento de cada uma das séries, a Emissora obriga-se a proceder à liquidação das respectivas Debêntures das séries que ainda estiverem em circulação, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido abaixo), ou a última Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo), conforme o caso; e (ii) dos eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, devidos e não pagos.

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

4.6 Quantidade de Debêntures emitidas: Serão emitidas, inicialmente, 875.000 (oitocentas e setenta e cinco mil) Debêntures, na Data de Foram emitidas 700.000 (setecentas mil) de Debêntures,

na Data de Emissão, em 3 (três) séries, sendo 151.979 (cento e cinquenta e uma mil e novecentas e setenta e nove) alocadas como Debêntures DI I, 348.021 (trezentas e quarenta e oito mil e vinte e uma) alocadas como Debêntures DI II, conforme foram definidas de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e 200.000 (duzentas mil) alocadas como Debêntures IPCA, observado que a quantidade de Debêntures inicialmente prevista foi diminuída em virtude do não exercício da Opção de Lote Adicional, tendo sido respeitado o Montante Mínimo Total, nos termos da Cláusula 4.6.1 abaixo, observado que **(i)** foram emitidas no mínimo 500.000 (quinhentas mil) Debêntures DI (“Montante Mínimo das Debêntures DI”), sendo que a quantidade de Debêntures alocada como Debêntures DI I e Debêntures DI II foi definida em Sistema de Vasos Comunicantes; **(ii)** não havia quantidade mínima para as Debêntures DI I e as Debêntures DI II, de forma que a primeira série ou a segunda série poderia não ser emitida, caso em que haveria a alocação de, ao menos, o volume do Montante Mínimo das Debêntures DI na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; **(iii)** foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures IPCA.

4.6.1 No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Debenturista, em conjunto com os Coordenadores e com a Emissora, poderia ter aumentado, mas não o fez, em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 700.000 (setecentos mil) de CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Opção de Lote Adicional”). Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional seriam distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

4.6.2 Como, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI foi inferior a 875.000 (oitocentos e setenta e cinco mil) CRI (considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão inicialmente previsto, constante da Cláusula 3.2 acima, e a quantidade de Debêntures inicialmente prevista, constante da Cláusula 4.6 acima, foram reduzidas proporcionalmente ao valor total da emissão e quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, o qual foi formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, da Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado que foi respeitado: **(i)** a quantidade mínima de 700.000 (setecentos mil) de Debêntures, correspondente a R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Montante Mínimo Total”),

as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização; **(ii)** o Montante Mínimo das Debêntures DI; e **(iii)** foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures IPCA, correspondentes a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão.

4.6.3 Os Coordenadores organizaram procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas indicado no prospecto da Oferta dos CRI, por meio do qual se definiu: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que a primeira série ou a segunda série poderia ter sido cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI DI a ser alocada na primeira série e na segunda série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures DI a ser alocada na primeira série e na segunda série da emissão das Debêntures, observado o Montante Mínimo das Debêntures DI; (iv) as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a remuneração das Debêntures de cada série; e (v) o não exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI (“Procedimento de Bookbuilding”).

4.6.4 Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e antes da primeira Data de Integralização, a quantidade de Debêntures DI alocada na primeira e na segunda série, tendo sido observado o Montante Mínimo das Debêntures DI, e a definição da taxa final da Remuneração das Debêntures de cada série foram objeto de aditamento à presente Escritura.

4.7 Atualização Monetária

4.7.1 Atualização Monetária das Debêntures DI: O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente.

4.7.2 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 pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), desde (i) a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA (conforme definido no Termo de Securitização), até a primeira Data de Aniversário das Debêntures IPCA, ou (ii) da Data de Aniversário das Debêntures IPCA imediatamente anterior até a Data de Aniversário das Debêntures IPCA imediatamente subsequente ou a integral liquidação das Debêntures IPCA, conforme o caso (“Atualização”).

Monetária”), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VNa = VNe \times C}$$

Onde:

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso), 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 incorporação de juros e atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, 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 índices do IPCA, sendo “n” um número inteiro;

“NI_k” = valor do número-índice do IPCA do mês 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, valor do número-índice do mês de atualização;

“NI_{k-1}” = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

“dup” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro mês de atualização das Debêntures, o “dup” apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

“dut” = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. No primeiro mês de atualização, o “dut” será de 19 (dezenove) Dias Úteis.

Observações:

- i. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- ii. o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- iii. considera-se data de aniversário todo 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de aniversário dos CRI IPCA (“Data de Aniversário”);
- iv. considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;
- v. os fatores resultantes da expressão abaixo são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

- vi. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- vii. 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;
- viii. caso até a Data de Aniversário, o NI_k não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do fator “C” um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“Número-Índice Projetado” e “Projeção”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, 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;

“ NI_{k-1} ” = conforme definido acima; e

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

- ix. o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização ou enquanto

não houver sido deliberado, a Taxa Substitutiva do IPCA, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI dos CRI IPCA (conforme definido no Termo de Securitização) quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

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

4.7.2.1 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures IPCA, será utilizada, em sua substituição, a Projeção divulgada pela ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação do novo IPCA.

4.7.2.2 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, os Titulares de CRI dos CRI IPCA definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA, a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura e no Termo de Securitização, a Projeção divulgada pela ANBIMA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora à Debenturista quanto por parte da Debenturista aos Titulares de CRI dos CRI IPCA, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.7.2.3 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI IPCA, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado.

4.7.2.4 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI dos CRI IPCA, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI IPCA, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e,

consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures IPCA, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão dos Titulares de CRI dos IPCA em Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI IPCA ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI IPCA, caso esta não tenha sido instalada, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, nos termos desta Escritura, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures IPCA devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) das Debêntures IPCA conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; e (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures IPCA, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração das Debêntures IPCA aplicável às Debêntures IPCA a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA será utilizada a Projeção divulgada pela ANBIMA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

4.8 Remuneração das Debêntures

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures, define-se “Período de Capitalização das Debêntures” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas nesta Escritura.

4.8.1 Remuneração das Debêntures DI I: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures DI I, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 96% (noventa e seis por cento) ao ano da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures DI I”).

4.8.1.1 A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

4.8.2 Remuneração das Debêntures DI II: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures DI I, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97% (noventa e sete por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a "Remuneração das Debêntures DI").

4.8.2.1 A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

4.8.3 O cálculo da Remuneração das Debêntures DI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1):$$

Onde:

"J" é valor unitário da Remuneração das Debêntures DI, conforme o caso, devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" é o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator DI" é o produtório das Taxas DI com o uso de percentual aplicado, a partir da data de início do Período de Capitalização das Debêntures (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

“n” é o número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

“k” é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

“p” para as (i) Debêntures DI I é: 96 (noventa e seis); para as (ii) Debêntures DI II é: 97% (noventa e sete); e

“TDI_k” é a Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

“DI_k” é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente ao Fator DI de 2 (dois) Dias Úteis, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à primeira Data de Integralização, *pro rata temporis*.

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times p/100)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times p/100)$, 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.

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

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

Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

4.8.3.1 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.8.3.2 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI dos CRI DI (de forma separada) definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI DI I (conforme termo definido no Termo de Securitização) e/ou de Titulares de CRI dos CRI DI II (conforme termo definido no Termo de Securitização), a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva DI"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a última Taxa DI divulgada.

4.8.3.3 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI DI I e/ou de Titulares de CRI dos CRI DI II, as referidas assembleias especiais não serão mais realizadas, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures DI I e das Debêntures DI II desde o dia de sua indisponibilidade.

4.8.3.4 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI da respectiva série, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures DI

da respectiva série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da decisão dos Titulares de CRI DI I e/ou dos Titulares de CRI DI II em Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI DI I e/ou de Titulares de CRI dos CRI DI II ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI DI I e/ou de Titulares de CRI dos CRI DI II, caso estas não sejam instaladas, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos desta Escritura, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; e (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI da respectiva série, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração das Debêntures DI da respectiva série aplicável às Debêntures DI da respectiva série a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.8.4 Remuneração das Debêntures IPCA: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,6693% (sete inteiros e seis mil seiscentos e noventa e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures IPCA” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI, “Remuneração das Debêntures”, respectivamente).

4.8.4.1 A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

4.8.4.2 . O cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA será realizado da seguinte forma:

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

Onde:

“J”= valor unitário da Remuneração das Debêntures IPCA devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“Fator spread” = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

“Spread” = 7,6693 (sete inteiros e seis mil seiscientos e noventa e três décimos de milésimo).

“DP” = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização das Debêntures IPCA e a data atual, sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures das Debêntures IPCA, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao “DP”.

4.9 Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma abaixo (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures			
	Debêntures DI I	Debêntures DI II	Debêntures IPCA
1	13/10/2025	13/10/2025	13/10/2025
2	13/04/2026	13/04/2026	13/04/2026
3	13/10/2026	13/10/2026	13/10/2026
4	13/04/2027	13/04/2027	13/04/2027
5	13/10/2027	13/10/2027	13/10/2027
6	12/04/2028	12/04/2028	12/04/2028
7	11/10/2028	11/10/2028	11/10/2028
8	12/04/2029	12/04/2029	12/04/2029
9	-	10/10/2029	10/10/2029
10	-	11/04/2030	11/04/2030
11	-	-	11/10/2030
12	-	-	10/04/2031

13	-	-	13/10/2031
14	-	-	13/04/2032

4.9.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures nos termos desta Escritura aqueles que forem titulares das Debêntures no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.

4.10 Amortização das Debêntures: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária (caso aplicável), ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos desta Escritura ("Amortização Programada"):

4.10.1 Amortização das Debêntures DI I: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I será amortizado em 1 (uma) única parcela, devido na Data de Vencimento das Debêntures DI I.

4.10.2 Amortização das Debêntures DI II: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II será amortizado em 1 (uma) única parcela, devido na Data de Vencimento das Debêntures DI II.

4.10.3 Amortização das Debêntures IPCA: o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido em 10 de abril de 2031, e o último na Data de Vencimento das Debêntures IPCA, conforme tabela abaixo.

Parcela	Data de Amortização das Debêntures IPCA	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA a ser amortizado
1ª	10 de abril de 2031	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures IPCA	100,0000%

4.10.4 Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA:

$$A_{ai} = VNa \times Tai$$

A_{ai} = Valor Nominal Atualizado da i-ésima parcela de amortização das Debêntures IPCA, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas na Cláusula 4.10.3 desta Escritura.

4.11 Local de Pagamento: Os pagamentos relativos às Debêntures deverão ser feitos pela Emissora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a corrente nº 99805-7, agência 6327, mantida no Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341) ("Conta Centralizadora CRI").

4.11.1 Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura ("Tributos") são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos como valores adicionais aos pagamentos ou reembolsos devidos à Debenturista, de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.11.2 Exceto no caso de Evento de Retenção de Tributos e observado o disposto na Cláusula 5.3 abaixo, a Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

4.11.3 Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004,

conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

4.11.4 Não obstante, caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as Datas de Vencimento, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emissora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures, a Emissora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii)(a) arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pela Debenturista, de modo que a Emissora deverá acrescentar a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que a Debenturista receba tais pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes, ou (b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, na forma da Cláusula 5.3 abaixo.

4.12 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.13 Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

4.14 Decadência dos direitos aos acréscimos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.15 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado enviado

pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.15 Forma de subscrição e integralização: Mediante a satisfação ou renúncia pelos Coordenadores das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização, a integralização deverá ocorrer em outra Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Será admitida a subscrição e integralização dos Debêntures em datas distintas, podendo as Debêntures ser colocadas com ágio e deságio, a ser definido a exclusivo critério pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores de uma mesma série dos CRI em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI; ou (d) alteração no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização e, conseqüentemente, para todas as Debêntures da respectiva série.

4.15.1 O pagamento do Preço de Integralização será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília) sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, multas, acréscimo, tributos ou correção monetária.

4.15.2 As Debêntures serão inscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do Anexo II a esta Escritura ("Boletim de Subscrição"), observado o disposto nas Cláusulas 4.15.3 e 4.15.4 abaixo.

4.15.3 A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Debenturista mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

4.15.4 Considerando o disposto na Cláusula 4.15.3 acima, a integralização dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista 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 Debenturista serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

4.15.5 As Debêntures serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, a qualquer tempo, durante o período de Oferta dos CRI, na medida em que os CRI forem integralizados (sendo qualquer data em que forem integralizadas as Debêntures, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

4.16 Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

4.17 Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Jornal de Publicação, ou outro que vier a substituí-lo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.cyrela.com.br), na mesma data de sua publicação.

4.18 Comprovação de titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no seu livro de registro de debêntures nominativas em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura da presente Escritura. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista cópia autenticada e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato .pdf) da página do seu livro de registro de debêntures nominativas que contenha a inscrição do nome da Debenturista como detentora da totalidade das Debêntures.

4.19 Liquidez e estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.20 Desmembramento: Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

5 OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA

5.1 Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser por série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries, e será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (b) o valor do prêmio, a ser oferecido pela Emissora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; (c) forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista, que não poderá ser inferior a 35 (trinta e cinco) Dias Úteis; (e) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado de cada uma das séries estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) de Debêntures da respectiva série; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista;
- (ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI") informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo (a) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate

- Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI (“Prazo de Adesão”), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (c) o procedimento para tal manifestação, e (d) demais informações relevantes aos Titulares de CRI;
- (iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI da respectiva série, a Debenturista terá 1 (um) Dia Útil, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emissora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
 - (iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Emissora e a Debenturista deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;
 - (v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Emissora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures da respectiva série, e, consequentemente, a Debenturista deverá promover o resgate da totalidade dos CRI da respectiva série; e
 - (vi) o valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: (a) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido (b) da respectiva Remuneração das Debêntures desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos da Cláusula 4.8 desta Escritura e (c) de eventual prêmio a ser oferecido à Debenturista, o qual não poderá ser negativo, se houver.

5.1.1 As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 5.1 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.1.2 Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures da respectiva série.

5.1.3 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de Amortização Programada e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio oferecido pela Emissora, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, após o referido pagamento.

5.1.4 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.2 Resgate Antecipado Facultativo

5.2.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ocorrer após o decurso (i) de 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão para as Debêntures DI I, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2026 (inclusive); (ii) 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão para as Debêntures DI II, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive); e (iii) 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão para as Debêntures IPCA, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2027 (inclusive). Nesse sentido, o Resgate Antecipado Facultativo poderá ser por série de Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries.

5.2.2 A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo: (i) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere o Resgate Antecipado Facultativo; (ii) a data para o resgate das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Debenturista.

5.2.2.1 Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI da respectiva série, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI dos CRI DI da respectiva série pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures DI da respectiva série, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI da respectiva série; acrescido (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI da respectiva série, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o saldo devedor das Debêntures DI da respectiva série, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures DI, conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Resgate Debêntures DI” e “Valor do Resgate Antecipado Facultativo Debêntures DI”). Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma data de amortização das Debêntures DI e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (iii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, após o referido pagamento:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio de Resgate Debêntures DI})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

Onde:

Prêmio de Resgate Debêntures DI = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI da respectiva série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da DI da respectiva série (exclusive); e

PU_{debênture} = saldo 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 primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da respectiva série.

5.2.3 Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI dos CRI IPCA (conforme definido no Termo de Securitização) pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures IPCA, equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (a) e (b) abaixo:

(a) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures IPCA calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive) até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures IPCA, conforme aplicável; ou

(b) a soma das parcelas remanescentes **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA e da Remuneração das Debêntures IPCA, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA, trazida a valor presente até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, utilizando-se como taxa percentual 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, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo IPCA, decrescida de uma taxa de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), calculado conforme cláusula abaixo; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Debêntures IPCA:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas 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 Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA;

VNE_k = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA respectivas, conforme o caso;

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:

$$FVP_k = \left[\frac{1}{(1 + \text{Taxa Desconto}) \times (1 - \text{Prêmio de Resgate Debêntures IPCA})} \right]^{(nk/252)}$$

onde:

Taxa Desconto = corresponde à taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures IPCA na data do efetivo resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo IPCA;

Prêmio de Resgate Debêntures IPCA = 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

5.2.2.1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA coincida com uma data de amortização das Debêntures IPCA e/ou Data de Pagamento da Remuneração IPCA, utilizar-se-á para o cálculo do Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA após o referido pagamento.

5.2.4 As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 5.2 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.2.5 Não será permitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das séries das Debêntures, sendo certo que o resgate deverá ser realizado com relação à totalidade das Debêntures.

5.2.6 A Debenturista deverá promover o resgate total dos CRI, em função do resgate total das Debêntures pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização.

5.3 Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo

5.3.1 A Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos”) na hipótese descrita na Cláusula 4.11.4 acima ou na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins desta Escritura, será considerado um “Evento de Retenção de Tributos”, observado o disposto nas Cláusulas 5.3.2. e 5.3.3 abaixo, o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118.

5.3.2 Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Emissora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Emissora deverá acrescentar aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

5.3.3 Na hipótese da Cláusula 5.3.2 (ii.b.) acima, a Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado; e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

5.3.4 Na hipótese da Cláusula 4.11.4 acima, a Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência retenção de tributos a que se refere a Cláusula 4.11.4 acima, contendo: (i) uma descrição da retenção de tributos a que se refere a Cláusula 4.11.4 acima; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado; e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

5.3.5 O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo correspondente a cada uma das Séries (“Preço de Resgate Antecipado”), observado que não haverá a incidência do Prêmio de Resgate Debêntures DI, conforme previsto na Cláusula 5.2.2.1 desta Escritura de Emissão.

5.3.6 Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Debêntures.

5.3.7 A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.3.8 As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

5.3.9 Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

5.4 Amortização Extraordinária Facultativa

5.4.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa”), devendo a Debenturista realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção (“Amortização Extraordinária dos CRI”), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa poderá ocorrer após o decurso de (i) de 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão para as Debêntures DI I, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2026 (inclusive); (ii) 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão para as Debêntures DI II, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive); e (iii) 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão para as Debêntures IPCA, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2027 (inclusive).

Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa poderá englobar proporcionalmente as Debêntures de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Emissora.

5.4.1.1 A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa em percentual superior a 90% (noventa por cento) do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu respectivo saldo, conforme o caso, das Debêntures da respectiva série.

5.4.2 Observado o previsto na Cláusula 5.4.1.1 acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada mediante o envio pela Emissora de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura (“Comunicação de Amortização Facultativa”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista; (ii) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere a Amortização Extraordinária Facultativa; (iii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Debenturista.

5.4.2.1 Valor da Amortização Extraordinária das Debêntures DI. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI dos CRI DI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures DI, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série; acrescido (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o saldo devedor das Debêntures DI da respectiva série, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures DI da respectiva série, conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Amortização Extraordinária Debêntures DI”). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI coincida com uma data de amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (iii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, após o referido pagamento:

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

Onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária das Debêntures DI, 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 Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série;

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

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

5.4.3 Valor da Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI dos CRI IPCA pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures IPCA, equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (a) e (b) abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA"):

(a) à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures IPCA calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive) até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA (exclusive); acrescido **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures IPCA, conforme aplicável; ou

(b) a soma dos valores remanescentes **(i)** da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA e da Remuneração das Debêntures IPCA, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA, trazida a valor presente até a data da efetiva Amortização Extraordinária

Facultativa das Debêntures IPCA, utilizando-se como taxa percentual 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, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA, decrescida de uma taxa de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), calculado conforme cláusula abaixo; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Debêntures IPCA:

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

onde:

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

VNEk = 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;

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

$$FVPk = \left[\frac{1}{(1+Taxa\ Desconto)^{nk/252}} \right] \times (1 - Prêmio\ de\ Amortização\ Extraordinária\ Debêntures\ IPCA)$$

onde:

Taxa Desconto = corresponde à taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures IPCA na data do efetivo resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores

(<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo IPCA;

Prêmio de Amortização Extraordinária Debêntures IPCA = 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

5.4.4 Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI ou a todos os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso (“Notificação de Amortização Extraordinária”), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Emissora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização extraordinária dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 Observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.3 desta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dessa Escritura poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, à Emissora o pagamento, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos nos itens 6.1.1. e 6.1.2. abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”).

6.1.1 Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, considerando todas as séries, ocasião em que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures de todas as

séries e exigir da Emissora, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 6.1 acima (“Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) (a) propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Emissora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria “A” na CVM; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Emissora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria “A” na CVM; (c) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria “A” na CVM; (d) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 Lei nº 11.101, conforme alterada (“Lei 11.101”) ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora ou suas controladas, exceto aquelas que possuam registro de companhia aberta na categoria “A” na CVM, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) a apresentação pela Emissora ou por qualquer de suas controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo décimo segundo, do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Emissora ou por qualquer das suas controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou (g) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora; sendo certo que, para fins deste evento, onde lê-se “controladas” deverá ser interpretado como Controladas Relevantes a partir do momento em não existirem mais dívidas da Emissora vigentes que não tenham a definição de Controladas Relevantes desta Emissão;
- (iii) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Debenturista;
- (iv) inadimplemento, observados os prazos de cura das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional, individual ou agregado, superior a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)

do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, sendo certo que, para fins deste evento, onde lê-se “controladas” deverá ser interpretado como Controladas Relevantes a partir do momento em que não existirem mais dívidas da Emissora que não tenham a definição de Controladas Relevantes desta Emissão;

- (v) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirográficas da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vi) protestos de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Emissora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, ou tendo sido comprovado que o protesto foi realizado por erro ou má-fé, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir em juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens;
- (vii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento ou em prazo menor caso determinado em sentença ou na decisão, sendo certo que, para fins deste evento, onde lê-se “controladas” deverá ser interpretado como Controladas Relevantes a partir do momento em que não existirem mais dívidas da Emissora vigentes que não tenham a definição de Controladas Relevantes desta Emissão;
- (viii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, que resulte em alteração de controle da Emissora, salvo se houver o prévio consentimento da Debenturista, aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Debenturista, de acordo com a determinação de Titulares de CRI que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; sendo certo que, para fins deste evento, onde lê-se “controladas” deverá ser interpretado como Controladas

Relevantes a partir do momento em não existirem mais dívidas da Emissora vigentes que não tenham a definição de Controladas Relevantes desta Emissão;

- (ix) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (x) caso a Emissora deixe de ser companhia aberta, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;
- (xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (xii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade, total ou parcial, desta Escritura, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal; e/ou
- (xiii) provarem-se falsas quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura.

6.1.2 Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Clausula 6.2 abaixo (“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”):

- (i) descumprimento pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, conforme aplicável, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Emissora à Debenturista; (b) pela Debenturista à Emissora; (c) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; ou (d) por qualquer terceiros à Emissora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora e/ou de suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;

- (iii) revelarem-se incorretas, enganosas, insuficientes, imprecisas, desatualizadas nas datas em que foram prestadas, e/ou inconsistentes em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura;
- (iv) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nesta Escritura, observados os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (vi) venda, transferência ou desapropriação de ativos da Emissora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, desde que tal transferência de ativos resulte em redução de classificação de risco da Emissora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;
- (vii) mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (viii) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 desta Escritura;
- (ix) questionamento judicial desta Escritura e/ou quaisquer Documentos da Operação, pela Emissora ou por qualquer sociedade do grupo econômico da Emissora; e/ou

- (x) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Debenturista até 5 (cinco) dias após o recebimento do 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 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Cláusula 6.1.2 acima, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI de todas as séries para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por deliberação (a) de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

6.2.1 Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação por falta de quórum, nos termos do Termo de Securitização, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Emissora, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo.

6.3 Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista por meio de carta protocolada no endereço constante da

Cláusula 12.1 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.13 acima.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) fornecer à Debenturista, caso não estejam disponíveis na CVM:
 - (a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; (2) cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes; (3) cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo; e (4) se expressamente solicitado, declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura;
 - (b) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 32 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 80"), nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;
 - (c) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;
 - (d) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em até 15 (quinze) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial;

- (e) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado imediatamente após a sua ocorrência; e
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (iii) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, conforme estabelecido na Cláusula 9 abaixo, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (b) ao registro e à publicação dos atos necessários à Emissão, tais como, esta Escritura, seus eventuais aditamentos e da RCA da Emissora; (c) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como o Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, banco liquidante, escriturador, auditor independente dos Patrimônios Separados (conforme definido abaixo) dos CRI e Agência de Classificação de Risco (conforme definido abaixo), bem como os Coordenadores; e (d) as despesas mencionadas no Termo de Securitização;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
- (v) cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;
- (vi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (vii) notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, na mesma data de conhecimento do evento;
- (viii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos documentos da Oferta dos CRI;

- (ix) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;
- (x) cumprir a legislação trabalhista vigente referente à não utilização de trabalho escravo ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e ao não incentivo à prostituição, de forma a abster-se de adotar práticas de trabalho análogo ao escravo (inclusive aquelas que acarretem a inscrição da Emissora no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo Portaria Interministerial nº 4, de 11 de maio de 2016, ou outra que a substitua, do então Ministério do Trabalho e Previdência Social e do Ministério das Mulheres, da Igualdade Racial, da Juventude e dos Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo) e trabalho ilegal de crianças e adolescentes e/ou que incentivem a prostituição no desempenho de suas atividades e/ou que violem os direitos da população indígena;
- (xi) cumprir com o disposto na legislação ambiental e trabalhista em vigor incluindo a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a 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 e trabalhistas em vigor;
- (xii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.4 desta Escritura;
- (xiii) cumprir com todas as obrigações previstas na presente Escritura e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xiv) manter suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações, informações e fatos referentes à Emissora e/ou a qualquer controlada contidos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação;

- (xv) fazer com que as informações da Emissora e/ou qualquer Controlada Relevante relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer Controlada Relevante sejam devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (xvi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto com relação aquelas (i) leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e que tenha sido obtido efeito suspensivo ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; ou (ii) cujo descumprimento não cause um efeito adverso relevante;
- (xvii) cumprir as leis e regulamentos ambientais aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e que tenha sido obtido efeito suspensivo ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xviii) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
- (xix) manter os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xx) observar e cumprir a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) não incentive a prostituição; (c) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (d) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (e) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (f) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (g) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (xxi) orientar seus fornecedores e prestadores de serviços para que sigam as legislações vigentes e adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do

trabalho, inclusive no tocante ao cumprimento da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), incluindo a não utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas;

- (xxii) cumprir com as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
- (xxiii) cumprir, bem como fazer com que seus Representantes (conforme definido abaixo), cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas), devendo (a) adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os/as seus/suas controladas, coligadas e seus administradores agindo em seu nome, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta e da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em violação as Leis Anticorrupção; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas: (d.1) comunicará imediatamente o Debenturista; e (d.1) realizará eventuais pagamentos devidos aos titulares das Debêntures exclusivamente pelos meios previstos nesta Escritura;
- (xxiv) (a) não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) não prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto da presente Escritura, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a esta Escritura, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis;
- (xxv) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Oferta não sejam empregados pela Emissora, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das

respectivas funções de administradores da Emissora em: (a) qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção; (b) quaisquer atos que violem as legislações referentes ao pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política, para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; e (c) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

- (xxvi) cuidar para que as informações constantes do seu formulário de referência, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, e disponíveis na página da CVM na internet (em conjunto, “Formulários de Referência”), sejam verdadeiras, consistentes, corretas, precisas, atuais e suficientes;
- (xxvii) cuidar para que os Formulários de Referência (a) contendam, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80.
- (xxviii) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Agente Fiduciário dos CRI contratado no âmbito da Oferta dos CRI;
- (xxix) manter contratada durante todo o prazo de vigência da Debêntures, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, entre as Agências de Classificação de Risco Autorizadas, devendo, ainda, permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI;
- (xxx) fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura, evidência de envio desta Escritura à CVM. Eventuais aditamentos à Escritura posteriores seguirão este mesmo procedimento;

- (xxxi) fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, do relatório de classificação de risco elaborado pela Agência de Classificação de Risco; e
- (xxxii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a presente Emissão não serão empregados em: (a) qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas), e/ou (b) quaisquer atos que violem a Legislação Socioambiental.

8 DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

- 8.1 A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:
- (i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
 - (ii) a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer controlada seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
 - (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou qualquer controlada;
 - (iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil Brasileiro”);
 - (v) as declarações, informações e fatos contidos nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

- (vi) as informações da Emissora e/ou qualquer Controlada Relevante da Emissora relativas ao último trimestre encerrado e ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e qualquer Controlada Relevante da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (vii) no melhor conhecimento da Emissora, as informações das Controladas Seleccionadas da Emissora relativas ao último trimestre encerrado e ao imediatamente anterior, em todos os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira das Controladas Seleccionadas e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (viii) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (ix) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;
- (x) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (xi) cada uma de suas Controladas Relevantes foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, 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;
- (xii) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o

cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;

- (xiv) as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nos aludidos exercícios sociais e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais exercícios sociais. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, (a) não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, (b) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora, e (c) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*;
- (xv) está em cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xvi) está em cumprimento das leis e regulamentos relacionados à não utilização de trabalho escravo ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e ao não incentivo à prostituição;
- (xvii) cumpre com o disposto na legislação ambiental e trabalhista em vigor incluindo a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas, na medida em que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, e procede a 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 e trabalhistas em vigor;
- (xviii) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data

a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;

- (xix) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (xx) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
- (xxi) a Emissora e suas Controladas Relevantes prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas Controladas Relevantes, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;
- (xxii) mantém os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xxiii) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;
- (xxiv) excetuados os recursos obtidos com a Emissão das Debêntures, o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários não foi financiado por outra captação por meio da emissão de CRI lastreado em debêntures de emissão da Emissora;
- (xxv) observa e cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, uma vez que (a) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) não incentiva a prostituição; (c) os

trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (d) cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (e) cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (f) detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (g) tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xxvi) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (a.1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, ou (a.2) crime contra o meio ambiente; e (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;

(xxvii) cumpre e faz com que quaisquer sociedades controlada, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), membros do Conselho Fiscal (“Representantes”), cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, do *UK Bribery Act* de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro (“Leis Anticorrupção”), na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, com quaisquer controladas, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistente violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade,

pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora, quaisquer sociedades controladas e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xxviii) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis;

(xxix) não se encontra, assim como quaisquer controladas, bem como seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

- (xxx) no melhor de seu conhecimento, suas Controladas Seleccionadas, bem como seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- (xxxi) as informações constantes do seu Formulário de Referência divulgado em 11 de março de 2025, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e estão atualizadas;
- (xxxii) o seu Formulário de Referência (a) contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao seu Formulário de Referência; e
- (xxxiii) 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 2024, 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 DESPESAS

9.1 Despesas: As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Emissora ou reembolsadas à Debenturista, nos valores detalhados abaixo e na tabela constante no Anexo IV:

- (i) remuneração dos Coordenadores, conforme descrita no Contrato de Distribuição;
- (ii) remuneração do Banco Liquidante e do Agente Escriturador do CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por série, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (iii) remuneração da Securitizadora ("Custo da Administração"), nos seguintes termos:
 - (a) pela Emissão, será devida parcela única no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração desta Escritura;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração desta Escritura, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
 - (c) em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares de CRI e (c.2) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de

acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas;

- (d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário; e
 - (e) as despesas mencionadas nas alíneas (a) a (c) acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: (a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes; e (c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;
- (v) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos: parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes calculada *pro*

rata die, se necessário, e parcelas semestrais no valor de R\$ 900,00(novecentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Emissora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à operação. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente à R\$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em conferências telefônicas (*calls*) ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da Assembleia Geral de Titulares de CRI. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a total Destinação dos Recursos, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Emissora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos As parcelas citadas acima serão atualizadas 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 calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável. As parcelas citadas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), 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. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado dos CRI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titular dos CRI para cobertura do risco de sucumbência. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Operação de Securitização, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pela Debenturista, conforme o caso. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário dos CRI a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente. Eventuais obrigações adicionais atribuídas ao Agente Fiduciário dos CRI, desde que aprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, e/ou alterações nas características da Operação de Securitização, facultarão ao Agente Fiduciário dos CRI a revisão dos honorários ora propostos;

- (vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;
- (vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (viii) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;
- (ix) custos relacionados à assembleia de Titulares de CRI;
- (x) despesas relativas à abertura e manutenção das Contas Centralizadoras na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;
- (xi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração dos Patrimônios Separados dos CRI (conforme definido abaixo) e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação dos Patrimônios Separados dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xii) as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI;
- (xiii) a remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (xiv) a remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$3.000,00 (três mil reais),

em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora, conforme em vigor, o auditor independente deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI;

- (xv) todos os custos relativos à Oferta dos CRI (inclusive a remuneração dos Coordenadores), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de *due diligence*;
- (xvi) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis dos patrimônios separados na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e integrantes dos Patrimônios Separados, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- (xvii) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xviii) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito dos Patrimônios Separados;

- (xix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; e
- (xx) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial.

9.1.1 A Debenturista deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

9.1.2 Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante de, no mínimo, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo por Fundo de Despesas”) referente a cada Fundo de Despesas.

9.1.3 O Custo da Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista.

9.1.4 As Despesas que, nos termos da Cláusula 9.1 acima, sejam pagas pela Debenturista, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.1.5 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, 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 ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral

de Preços do Mercado - IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

9.1.6 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

9.1.7 Caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelos Patrimônios Separados dos CRI (conforme definido abaixo) e, caso os recursos do respectivo Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

9.1.8 Para fins desta Escritura e nos termos do Termo de Securitização, "Patrimônios Separados dos CRI" são os patrimônios constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, compostos por (i) todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI; (ii) a respectiva Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas respectivo; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "i" e "ii" acima, conforme aplicável, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

9.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.1 acima e relacionadas à Oferta dos CRI ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emissora, por meio dos recursos relacionados ao Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação

de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias (“Despesas Extraordinárias”).

9.2.1 Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, exceto em caso de ocorrência de evento de vencimento antecipado dos CRI ocasião em que a aprovação prévia está totalmente dispensada.

9.3 Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Emissora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 9.2. acima, nos termos desta Escritura dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Emissora de tais despesas com recursos que não sejam dos Patrimônios Separados, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

10 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral (“Assembleia Geral de Debenturistas”), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

10.1.1 A presente Cláusula 10 aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura, houver mais de um Debenturista, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela, e incluído na, definição de “Debenturista” desta Escritura.

10.1.2 A assembleia geral de Debenturistas poderá ser individualizada por série de Debêntures ou conjunta, a depender da matéria a ser objeto de deliberação, conforme previsto na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização.

10.2 As assembleias gerais de Debenturistas conjunta ou de cada uma das séries poderão ser convocadas pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação ou das Debêntures em circulação da respectiva série, conforme o caso.

10.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas conjunta ou de cada uma das séries dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 4.17, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias

gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.

10.4 As Assembleias Gerais de Debenturistas conjunta ou de cada uma das séries, conforme o caso, instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em circulação ou das Debêntures em circulação da respectiva série, conforme aplicável, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

10.5 A presidência das assembleias gerais de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito por estes próprios.

10.5.1 Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura, todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas, inclusive renúncias temporárias (*waivers*), realizadas em conjunto ou por cada uma das séries de Debêntures, conforme o caso, serão tomadas, (a) em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures em Circulação, ou de Debêntures em circulação da respectiva série, conforme aplicável, ou (b) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral de Debenturistas, pelo menos, 20% (vinte por cento) das Debêntures em circulação ou de Debêntures em circulação da respectiva série, conforme aplicável, observado o §5º do art. 71 da Lei das Sociedades por Ações.

10.5.2 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 10.5.1 acima:

- (a) os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura; e
- (b) as alterações ou exclusões relacionadas (a) à Amortização Programada ou à Remuneração; (b) ao prazo de vencimento dos CRI; (c) aos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados (conforme definido no Termo de Securitização) ou aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nesta Escritura; (d) à quaisquer alterações ou exclusões nesta Escritura que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou (e) aos quóruns de deliberação; deverão ser aprovadas conforme deliberação prévia da Assembleia Especial dos Titulares de CRI, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável.

10.6 As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura, serão válidas e eficazes perante a Emissora e

obrigarão todos os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva assembleia especial de Debenturistas.

10.7 Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de Debenturistas para deliberar sobre alterações nesta Escritura e nos demais Documentos da Oferta, sempre que tal alteração: (i) decorrer de correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração das Debêntures e no fluxo de pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI; (ii) alterações a esta Escritura já expressamente permitidas nos termos desta Escritura; (iii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas formuladas pela CVM, ANBIMA ou B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; (iv) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviço da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta; desde que as alterações ou correções referidas nos itens “i” a “v” acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas e/ou à Emissora ou qualquer alteração na remuneração e no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

10.8 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

10.9 Após a emissão dos CRI, somente após a orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, considerando conjuntamente os CRI de todas as séries ou da respectiva série, conforme o caso, a Debenturista poderá exercer seu direito em relação às Debêntures e deverá se manifestar conforme lhe for orientado pelos Titulares de CRI. Exceto nos casos expressamente dispostos nesta Escritura, a assembleia geral de Debenturistas será realizada conjuntamente entre os titulares das Debêntures, computando-se de forma conjunta os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação. Caso (i) a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Debenturista deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Debenturista qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

11 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1 A Emissora contratou a **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05 (“Agência de Classificação de Risco”) para a elaboração do relatório de classificação de risco para os CRI, devendo ser atualizado anualmente a

partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o parágrafo décimo primeiro, do artigo 33 da Resolução CVM nº 60, considerando o público alvo da Oferta dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página (<https://www.provinciasecuritizadora.com.br>) (neste website, acessar “Emissões”, “CRI” e, no campo de busca, digitar o código “102ª EMISSÃO”, clicar em “Detalhes”, selecionar a série do CRI desejada e, na aba “Arquivos”, selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

11.1.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser alterada sem necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI, desde que a nova agência seja uma dentre as seguintes: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda.; (ii) Moody’s Local BR Agência de Classificação De Risco Ltda.; e/ou (iii) Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. (“Agências de Classificação de Risco Autorizadas”).

11.1.2 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que observado o disposto na Cláusula 11.1 acima, (i) caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; (ii) caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; (iii) caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iv) se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia

CEP 04552-000 | São Paulo, SP

At.: Miguel Maia Mickelberg | Iuri Zanutto de Jesus Campos

Telefone: (11) 4502-3345 | (11) 4502-3153 | (11) 3018-7043

E-mail: ri@cyrela.com.br

Para a Debenturista

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções

CEP 04.571-925, São Paulo/SP

At: Monica Fujii / Roberto Saka

Telefone: (11) 5198-2888

E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br /

middle@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

12.1.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços acima, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Os originais dos documentos enviados por fax / correio eletrônico, deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

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

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

12.4 Lei aplicável: Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.5 Irrevogabilidade: Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.6 Independência das disposições da Escritura: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.7 Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

12.8 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

12.9 As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

12.10 Foro: As partes elegem o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

ANEXO I

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Nº	Sociedade	Imóvel Lastrado	Endereço	CEP	Matrícula	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?	(a) Orçamento para a execução da obra que se pretende realizar no imóvel	(b) Valores já gastos no âmbito de tal obra	(c) Valores a serem gastos no âmbito de tal obra [(a) - (b)]	(d) Valores a serem destinados no âmbito de tal obra em função de outros CRI emitidos	(e) capacidade de alocação de recursos da presente emissão no âmbito de tal obra [(c) - (d)]	(f) valores a serem destinados no âmbito de tal obra em função dos CRI da presente Emissão	Finalidade dos recursos	Percentual relativo ao total da emissão destinado ao imóvel
1	LIVING NAZARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Pensilvania	Rua Catipará, nº 69, 75, 83, 85, 63, 35, 39, 57, 49, 77, 71, 27, Rua Pensilvânia, 1393 e 1397, 1383 e 1389, 1421, 1411, São Paulo/SP	04561-060, 04564-004	85308; 85310; 85.312; 85.313; 60.684; 2.826; 91.974; 12.332; 111252.2.031518 6-80; 85.311; 85.309; transcrição nº 117.491; 85316; 85.314 e 85.315; 28.995; 4.133; 74.359 do 15º RGI	Não	Sim	35.496.273	42.022	35.454.252	N.A.	35.454.252	35.454.252	compra/reforma	5,1%
2	LIVING LORETO EMPREENDIMENTOS	Ouvidor Peleja	Rua Martim de Sá, nº 31, 33, 39, 45, 65, 67, 69, 71, 73, Rua	04128-070,	26.516; 15.562; 88.327; 65.295; 17.666; 38.594;	Não	Sim	44.239.674	58.333	44.181.341	N.A.	44.181.341	44.181.341	compra/reforma	6,3%

	IMOBILIÁRIOS LTDA		Ouvidor Peleja, nº 266, 260, 248, 242, 232, São Paulo/SP	04128- 000	21.446; 92.110; 142.400, 226.558; 185.392; 17.691; 28.707; 597 do 14º RGI										
3	SPE ainda não designada, será informada pela Emissora no momento de comprovação da Destinação dos Recursos	Joaquim Tavora	Rua Joaquim Távora, 25, 31, 35, 41, 09, Rua Gaspar Lourenço, 406, 410, 414, Rua Carlos Petit, 415, 427, 437, 423, São Paulo/SP	04015- 013, 04107- 000, 04110- 000	33.462; 37.933; 4.338; 9.657; 70.914; 100.775; 4.987; 20.420; 8.837; 72.794; 32.896; 94.454 do 1º RGI	Não	Sim								
								45.506.805	131.701	45.375.104	N.A.	45.375.104	45.375.104	compra/reforma	6,5%
4	CYRELA ASSESSIPPI EMPREENDIME NTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Flordia 2	Rua Chicago, 13, 23, 33, 43, 53, 61, 71, 81, 91, 101, Rua Filadélfia, 52, 100, 90, 80, 70, 60, 52, 42, 22, 12, São Paulo/SP	04564- 060, 04564- 050	138.726; 49.997; 19.030; 108.264; 89.394; 127.628; 73.691; 96.487; 217.557; 108.341; 206.555; 213.112; 110.865; 124.581; 71.828; 4.463; 152.473; 18.974; 114.370; 132.083 do 15º RGI	Não	Sim								
								73.316.049	0	73.316.049	N.A.	73.316.049	73.316.049	compra/reforma	10,5%

5	RUA ALPES EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Fernandes Moreira	Rua Fernandes Moreira, 230, 202, 210, 218, 224, 190, 272, 266, 260, 254, 244, 238, Rua Jose de Carvalho, 293, 305, Rua Vitorino de Moraes, 228, 218, São Paulo/SP	04716- 001, 04714- 020, 04714- 030	327665; 142.987; 170.813; 79.556; 308.891; 3.785; 332.925; 17.313; 22.721; 358.441; 22.657; 59.297; 318.431; 53.683; 316.434; 138.267 do 11º RGI	Não	Sim	41.070.345	1.229.111	39.841.234	N.A.	39.841.234	39.841.234	compra/reforma	5,7%
6	CBR 107 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Charles Astor	Rua Charles Astor, 17, 07, s/n, 33, 73, 77, 55, 59, 105, 49, Rua Embuaçu, 589, 593, 579, 601 e 637, 625, 627, 629, 631, 633 e 635, São Paulo/SP	04118- 050, 04118- 080	39.663; 22.702; 183.582; 1.683, 59.312; 70.428; 183.118; 183.119; 129.565; 129.566; 54.120; 55.533; 95.035; 159.075, 95.180 do 14º RGI	Não	Sim	23.891.031	794.750	23.096.281	N.A.	23.096.281	23.096.281	compra/reforma	3,3%
7	CBR 112 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Butantã	Rua São Manoel nº 20, 54, 62, 66, 72, 78, 86, 92, 100, 106, 112, 118, 124, 132, 138, 144, 150, 158, 164, 170, 176, 184, 190, 196, 8, Rua Butantã, nº 57/59, 71, 73, 77, 113, 119/121/123, 127/133/135,	05424- 040, 05424- 000	101.593; 152.653; 91.310; 3343; 42.576 do 10º RGI	Não	Sim	53.835.311	957.895	52.877.416	N.A.	52.877.416	52.877.416	compra/reforma	7,6%

			153/169, 175/179, 189, 201 e 215, 137/141/145, 153 e 169, São Paulo/SP														
8	NOVA IGUAÇU EMPRESARIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Altino Arantes	Avenida Dr. Altino Arantes, 692, São Paulo/SP	04042- 003	213.909 do 14º RGI	Não	Sim			30.434.295	217.320	30.216.975	N.A.	30.216.975	30.216.975	compra/reforma	4,3%
9	Living Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Amália de Noronha	Rua Amália de Noronha, 289, 301, 253, 251, 243, 215, 221, 223, 231, 233, 241, 277, Rua Alves Guimarães, 1.222, 1194, 1212, São Paulo/SP	05410- 010, 05410- 002	17.433; 46.882; 65.217; 71.734; 95.185; 24.270; 37.313; 12.600; 45.389; 50.169; 91.477; 91.325; 67.967; 67.968; 67.969; 67.970; 67.971; 67.972; 40443; 89.101; 38.727 do 13º RGI	Não	Sim			95.655.984	1.000.000	94.655.984	N.A.	94.655.984	94.655.984	compra/reforma	13,5%
10	CBR 198 EMPRESARIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Indiana	Avenida Adolfo Pinheiro, 4.845, Avenida Santo Amaro, 3.484, 3.498, 3.494, Rua Indiana, 48, 62, 74, São Paulo/SP	04733- 400, 04505- 004, 04562- 000	23122; 126808; 116.203; 14.837; 14.838; 14.839; 14.840; 164.867; 54.918; 266.200; 260.654; 143.728 do 15º RGI	Não	Sim			67.394.080	23.727.413	43.666.667	N.A.	43.666.667	43.666.667	compra/reforma	6,2%

1	CBR 059	Aroaz	Lote nº 75 situado na	22775-	449883; 449.884	Não	Sim									
1	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	es	Rua Aroazes, decorrente do PAL 22664; e Lote nº 76 situado na Rua Aroazes, decorrente do PAL 22664, Rio de Janeiro/RJ	060	do 9º RGI RJ			30.687.178	784.578	29.902.600	N.A.	29.902.600	29.902.600	compra/reforma	4,3%	
1	SEVILHA	Torre	Lote 1 do PAL 49188,	22630-	18.546; 5.361 do	Não	Sim									
2	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Alta	situado na Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho (Jurista), Barra da Tijuca; e Lote 2 do PAL 49188, situado na Avenida Antônio Evaristo de Moraes Filho (Jurista), Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	010	9º RGI RJ			85.033.882	10.773.533	74.260.349	N.A.	74.260.349	74.260.349	compra/reforma	10,6%	
1	CBR 200	Gaivota	Rua Gaivota, 500,	04522-	70563; 120.761;	Não	Sim									
3	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	ta	510, 512, 530, 544, 576; Avenida Lavandisca, 395, 369; Avenida Sabia, 418, 436, 440, São Paulo/SP	030; 04515-010; 04515-000	11.508; 137.795; 181.485; 104.621; 66.384; 34.187; 46.278; 89.471; 37.820 do 14º RGI			106.204.880	58.786.070	47.418.809	N.A.	47.418.809	47.418.809	compra/reforma	6,8%	

1	CBR 181	Clube	Rua Doutora Neyde	04022-	23456, 55.364;	Não	Sim									
4	EMPREENDIME	Ipê	Apparecida Sollitto,	040;	72149; 86.235;											
	NTOS		583, 599; Avenida	04029-	231.533; 13.414;											
	IMOBILIÁRIOS		Ibirapuera, 641, 621,	000;	71.683;											
	LTDA		585, 607, 605, 597,	04022-	transcrição											
			595, 583, 573, 663,	020	102.323 de											
			655; Rua Leopoldo		04.11.1970 (11											
			de Bulhões, 40, São		RGI); 73.561;											
			Paulo/SP		73.562; 15.081;											
					66.403; 2.009;											
					147.509 do 14º											
					RGI											
TOTAL																
									66.989.405	1.252.465	65.736.939	N.A.	65.736.939	65.736.939	compra/reforma	9,4%
									799.755.191	99.755.191	700.000.000		700.000.000	700.000.000		100,0%

Tabela 2 – Cronograma Indicativo

Nº	Sociedade	Imóvel	Percentual do valor de recursos da Emissão (%)	Uso dos recursos da presente Emissão 100%	Valor dos recursos a ser alocado (R\$)	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	1S29	2S29
1	LIVING NAZARÉ EMPREENDIMEN TOS	Pensilvânia	5,1%	35.454.251,60	35.454.251,60	244.733,31	5.516.575,56	2.897.621,02	782.142,58	4.793.969,78	7.483.848,35	6.719.018,54	6.463.948,52	552.393,94	0,00

	IMOBILIÁRIOS LTDA														
2	LIVING LORETO EMPREENDIMEN TOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Ouvidor Peleja	6,3%	44.181.341,0 1	44.181.341,0 1	9.746.787,6 2	5.941.752,51	1.946.704,0 4	1.987.552,3 5	5.281.426,0 6	7.326.614,5 4	6.058.075,2 4	5.786.365,5 1	106.063,14	0,00
3	SPE ainda não designada, será informada pela Emissora no momento de comprovação da Destinação dos Recursos	Joaquim Tavora	6,5%	45.375.103,9 0	45.375.103,9 0	10.064.042, 40	1.311.851,18	8.676.539,6 4	0,00	6.179.668,6 2	4.750.172,2 6	6.490.012,9 2	4.768.122,0 9	3.134.694,7 9	0,00
4	CYRELA ASSESSIPPI EMPREENDIMEN TOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Florida 2	10,5%	73.316.048,5 0	73.316.048,5 0	1.278.600,9 0	20.235.981,5 7	12.295.993, 20	0,00	4.827.998,8 6	8.436.483,9 5	11.463.596, 37	8.889.110,4 2	5.888.283,2 3	0,00
5	RUA ALPES EMPREENDIMEN TOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Fernand es Moreira	5,7%	39.841.234,2 5	39.841.234,2 5	406.674,38	5.588.978,55	2.891.352,5 8	0,00	5.586.745,2 0	7.056.985,4 4	8.418.381,1 6	6.830.584,1 4	3.061.532,8 1	0,00
6	CBR 107 EMPREENDIMEN TOS	Charles Astor	3,3%	23.096.281,1 8	23.096.281,1 8	6.040.676,8 9	3.658.744,18	0,00	2.116.120,1 6	2.177.688,3 6	4.241.808,4 9	3.478.639,3 0	1.382.603,7 9	0,00	0,00

	IMOBILIÁRIOS LTDA														
7	CBR 112 EMPREENDIMEN TOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Butantã	7,6%	52.877.415,5 8	52.877.415,5 8	126.844,65	4.624.281,54	6.952.301,3 6	3.927.504,0 9	8.394.848,5 2	12.429.848, 38	11.024.542, 59	5.397.244,4 3	0,00	0,00
8	NOVA IGUAÇU EMPREDIMENT OS IMOBILIARIOS LTDA	Altino Arantes	4,3%	30.216.975,4 0	30.216.975,4 0	10.096.449, 94	5.603.959,65	0,00	2.040.247,4 4	2.134.257,4 5	4.652.620,5 3	3.699.620,4 8	1.989.819,9 1	0,00	0,00
9	LIVING BARBACENA EMPREENDIMEN TOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Amália de Noronha	13,5%	94.655.983,8 3	94.655.983,8 3	540.588,13	47.532.270,7 1	31.429.461, 58	0,00	2.986.528,2 4	2.306.071,3 0	4.316.370,4 3	3.070.835,3 2	1.882.778,3 6	591.079, 76
1 0	CBR 198 EMPREENDIMEN TOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Indiana	6,2%	43.666.667,2 8	43.666.667,2 8	5.349.848,0 5	4.482.996,38	3.305.592,6 6	5.693.345,8 0	7.925.203,5 8	7.717.892,3 1	7.440.027,1 2	1.751.761,3 8	0,00	0,00
1 1	CBR 059 EMPREENDIMEN TOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Aroazes	4,3%	29.902.600,1 6	29.902.600,1 6	0,00	2.178.259,88	1.747.073,5 4	2.595.014,2 5	7.546.082,5 6	8.187.934,1 4	4.330.325,2 5	3.317.910,5 4	0,00	0,00

1 2	SEVILHA EMPREENDIMEN TOS IMOBILIARIOS LTDA	Torre Alta	10,6%	74.260.348,7 2	74.260.348,7 2	1.569.416,4 2	11.221.551,9 3	20.307.595, 45	19.509.468, 01	15.160.633, 71	6.234.506,5 3	257.176,67	0,00	0,00	0,00
1 3	CBR 200 EMPREENDIMEN TOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Gaivota	6,8%	47.418.809,3 2	47.418.809,3 2	583.632,90	27.954.865,0 5	0,00	5.236.991,2 9	4.321.920,0 3	6.181.612,5 2	2.366.441,5 4	773.345,99	0,00	0,00
1 4	CBR 181 EMPREENDIMEN TOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Clube Ipê	9,4%	65.736.939,2 7	65.736.939,2 7	28.354.869, 90	14.005.751,1 1	0,00	1.785.244,1 6	3.587.285,8 1	7.139.396,1 5	6.468.597,1 1	4.395.795,0 3	0,00	0,00
TOTAL			100,0%	700.000.000 ,00	700.000.000 ,00	74.403.165 ,49	159.857.819 ,81	92.450.235 ,06	45.673.630 ,13	80.904.256 ,79	94.145.794 ,88	82.530.824 ,73	54.817.447 ,07	14.625.746 ,28	591.079, 76

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 construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2022	R\$ 2,593 bi

Ano de 2023	R\$ 3,096 bi
Ano de 2024	R\$ 4,017 bi
Total	R\$ 9,706 bi

ANEXO II

Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures

BOLETIM Nº 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 18ª (DÉCIMA OITAVA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

EMISSORA Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		C.N.P.J. 73.178.600/0001-18
LOGRADOURO Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte		BAIRRO Vila Olímpia
CEP 04552-000	CIDADE São Paulo	U.F. São Paulo

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, para colocação privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Debêntures”, “Emissão” e “Companhia”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*”, celebrado em 01 de abril de 2025 entre a Companhia e a Companhia Província de Securitização (“Escritura de Emissão de Debêntures”). A Emissão das Debêntures foi aprovada na reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 01 de abril de 2025 (“RCA da Companhia”), cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicadas no jornal “Folha de São Paulo”, nos termos do artigo 62, inciso I, alínea “(a)” e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

DEBÊNTURES DI I SUBSCRITAS

QTDE. DE DEBÊNTURES DI I SUBSCRITAS 151.979	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES DI I (R\$) R\$ 151.979.000,00
---	---	---

DEBÊNTURES DI II SUBSCRITAS

QTDE. DE DEBÊNTURES DI II SUBSCRITAS 348.021	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES DI II (R\$) R\$ 348.021.000,00
--	---	--

DEBÊNTURES IPCA SUBSCRITAS

QTDE. DE DEBÊNTURES IPCA SUBSCRITAS 200.000	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES IPCA (R\$) R\$ 200.000.000,00
---	---	---

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

<input type="checkbox"/>	Em conta corrente	Banco nº	Agência nº
<input type="checkbox"/>	Moeda corrente nacional		

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada.

A Escritura de Emissão de Debêntures está disponível no seguinte endereço: na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures. São Paulo, 30 de abril de 2025 SUBSCRITOR	CNPJ
--	-------------

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Letícia Viana Rufino

Cargo: Diretora

04.200.649/0001-07

ANEXO III

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DA 102ª (CENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

[CIDADE], [DATA]

À

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com registro nº 14460, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 18ª (décima oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*”, celebrado por e entre a Devedora e a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 132, categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, na qualidade de debenturista (“Debenturista” ou “Securitizadora”), em 01 de abril de 2025 (“Escritura de Emissão de Debêntures”), cujas debêntures emitidas no âmbito da 18ª (décima oitava) emissão de debêntures da Devedora (“Debêntures”), foram integralmente subscritas pela Securitizadora, insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, nos

termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM 60 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, publicada em 1 de fevereiro de 2024, conforme alterada, por meio do qual foram emitidos [•] ([•]) certificados de recebíveis imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão da Securitizadora, em [até] 3 (três) séries (“CRI”), vem, pelo presente atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures e dos CRI acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 102ª (centésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, da Companhia Província de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações*”, celebrado por e entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 4.200, Bloco n.º 8, Ala B, salas n.ºs 302, 303 e 304, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Agente Fiduciário”) em 01 de abril de 2025 (“Termo de Securitização”), conforme abaixo e, em anexo, os documentos que comprovam os gastos indicados abaixo:

Imóvel	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]

Valor Total da Oferta

R\$ [•]

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome: [•]

Cargo: [•]

CPF: [•]

Nome: [•]

Cargo: [•]

CPF: [•]

ANEXO IV

TABELA DE DESPESAS

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	16.652.322,39	23,79	2,3789%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	Conforme previsto no Contrato de Distribuição		
Comissão de Estruturação ^(1,*) (flat)			<i>Conforme previsto no Contrato de Distribuição</i>
Prêmio de Garantia Firme ^(1,*) (flat)			<i>Conforme previsto no Contrato de Distribuição</i>
Comissão de Distribuição ^(1,*) (flat)			<i>Conforme previsto no Contrato de Distribuição</i>
Comissão de Sucesso ^(1,*) (flat)			<i>Conforme previsto no Contrato de Distribuição</i>
Impostos (Gross Up) ^(1,*) (flat)			<i>Conforme previsto no Contrato de Distribuição</i>
Registros CRI	454.847,22	0,65	0,0650%
CVM (flat)	CVM 262.500,00	0,38	0,0375%
ANBIMA - Taxa de Registro de Oferta Pública	AMBIMA 27.776,00	0,04	0,0040%
ANBIMA - Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	AMBIMA 2.830,00	0,00	0,0004%
B3 - Registro, Análise e Distribuição dos CRI (flat)	B3 141.858,85	0,20	0,0203%
B3 - Registro, Análise e Distribuição das CCI (flat)	B3 7.000,00	0,01	0,0010%
B3 - Custódia dos CRI (anual)	B3 5.600,00	0,01	0,0008%
B3 - Custódia das CCI (anual)	B3 7.282,37	0,01	0,0010%
Prestadores de Serviço do CRI (2)	1.309.901,49	1,87	0,1871%
Securizadora (Implantação) (flat)	PROVÍNCIA 16.882,39	0,02	0,0024%
Securizadora (Administração do Patrimônio Separado) (anual)	PROVÍNCIA 24.310,68	0,03	0,0035%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	PENTÁGONO 16.326,53	0,02	0,0023%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	PENTÁGONO 18.425,66	0,03	0,0026%
Custodiante (Implementação)	OLIVEIRA TRUST 5.691,52	0,01	0,0008%
Custodiante (Manutenção) (anual)	OLIVEIRA TRUST 5.691,52	0,01	0,0008%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat) (3)	MOODY'S 55.000,00	0,08	0,0079%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual) (3)	MOODY'S 60.000,00	0,09	0,0086%
Escriturador (Manutenção) (Anual)	ITAÚ 19.800,00	0,03	0,0028%
Tarifa Bancária	ITAÚ 948,00	0,00	0,0001%
Advogados Externos (flat) (3) - Cyrela e Província / Sindicato	MAYER BROWN / LDI 258.700,13	0,37	0,0370%
Audidores Independentes da Devedora (flat) (3)	GCMG 816.326,53	1,17	0,1166%
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	BDO 3.498,54	0,00	0,0005%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat) (3)	MAYER BROWN 8.300,00	0,01	0,0012%
Valor Líquido para Emissora	683.347.677,61		

* Os totais apresentados nesta tabela, não estão considerando os custos expressos no contrato de distribuição.