



SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Companhia" ou "Devedora"):

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria A, sob o nº 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.334.345, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) na respectiva página de assinaturas do presente instrumento;

II. de outro lado, como securitizadora ("Securitizadora"):

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o nº 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu representante legal devidamente autorizado e identificado na respectiva página de assinaturas do presente instrumento;

sendo a Devedora e a Securitizadora doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 10 de outubro de 2025, conforme aditado nesta data pelo presente Aditamento, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da*

Espécie Quirografária, em até 2 (Duas Séries), para Colocação Privada, da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.” (“Escritura de Emissão Original”), no âmbito da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, da Devedora, no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), as quais foram objeto colocação privada para a Securitizadora;

- (ii)** a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 161ª (centésima sexagésima primeira) Emissão da Emissora (“CRI”), aos quais os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures foram vinculados como lastro, na forma prevista no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 161ª (Centésima Sexagésima Primeira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 10 de outubro de 2025 (“Operação de Securitização” ou “Oferta” e “Termo de Securitização”, respectivamente), de modo que os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures foram vinculados exclusivamente ao patrimônio separado dos CRI;
- (iii)** em 11 de novembro de 2025, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização), as Partes celebraram o (i) “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 161ª (Centésima Sexagésima Primeira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*” (“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização” e, quando em conjunto com o Termo de Securitização Original, o “Termo de Securitização”), (ii) “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas Séries), para Colocação Privada, da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*” (“Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão” e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão Original, a “Escritura de Emissão”), e (iii) “*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” (“Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI” e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI Original, a “Escritura de Emissão de



CCI");

- (iv) as Partes desejam novamente aditar a Escritura de Emissão para alterar a porcentagem dos recursos a ser destinada a cada Empreendimento Destinação (conforme definido na Escritura de Emissão) indicada na Escritura de Emissão; e
- (v) nos termos da Cláusula 3.4.3 da Escritura de Emissão, inexistente a necessidade de realização da Assembleia Especial (conforme definido na Escritura de Emissão) para aprovar o ora disposto ou aprovação societária adicional pela Devedora e/ou pela Securitizadora.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e em regular forma de direito, celebrar o presente "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas Séries), para Colocação Privada, da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Aditamento"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos deste Aditamento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos na Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso, exceto se de outra forma definidos no presente Aditamento.

1.2. Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme a Escritura de Emissão é interpretada.

2. OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. Em razão das disposições previstas nos Considerandos, as Partes resolvem alterar o Anexo II da Escritura de Emissão, que passará a vigorar conforme disposto no **Anexo A** do presente Aditamento.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na Escritura de Emissão, que se aplicam ao Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

3.2. As alterações à Escritura de Emissão pactuadas no presente Aditamento não

implicam novação tampouco renúncia pelas Partes de qualquer de seus direitos e obrigações previstos na Escritura de Emissão, que ficam expressamente ratificados e confirmados, permanecendo em vigor e plenamente aplicáveis todos os demais termos e condições não expressamente alterados pelo presente Aditamento.

3.3. O presente Aditamento será disponibilizado por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da sua celebração, nos termos do artigo 33, inciso (xvii) e parágrafo 8º, da Resolução CVM 80 e da Escritura de Emissão.

3.4. As dúvidas e/ou controvérsias oriundas da Escritura de Emissão e deste Aditamento continuarão a ser dirimidas perante o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

3.5. Este Aditamento é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

3.6. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

3.7. O presente Aditamento poderá ser celebrado eletronicamente com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos com relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, da qual as Partes declaram possuir total conhecimento. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital.

3.8. O presente 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. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, São Paulo, conforme abaixo indicado.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Aditamento, a Devedora e a Securitizadora, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio de ao menos uma das Partes à época da celebração deste Aditamento.



São Paulo/SP, 11 de março de 2026.

(O restante da página intencionalmente deixada em branco)

(As assinaturas seguem na próxima página)



Página de assinaturas do "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A."

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Nome:

Cargo:

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Devedora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

DS
VZ



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Companhia" ou "Devedora"):

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria A, sob o nº 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.334.345, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) na respectiva página de assinaturas do presente instrumento; e

II. de outro lado, como securitizadora ("Securitizadora"):

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o nº 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu representante legal devidamente autorizado e identificado na respectiva página de assinaturas do presente instrumento.

sendo a Devedora e a Securitizadora doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Vêm, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA I

AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

1.1. A presente Escritura de Emissão é firmada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 09 de outubro de 2025 ("Ato Societário da Devedora"), cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 382.645/25-0, em 23 de outubro de 2025, na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida abaixo) e da Oferta (conforme definida abaixo), bem como de seus termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA II

REQUISITOS

A 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, da Devedora ("Emissão"), para colocação privada, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro da Emissão pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.2. Arquivamento do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial e Divulgação na CVM

2.2.1. O Ato Societário da Devedora será (i) arquivado na Junta Comercial; e (ii) disponibilizado por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) dias úteis contados da data da sua realização, nos termos do artigo 33, inciso (v) e parágrafo 8º, da Resolução CVM nº 80,



de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 80"), devendo a Devedora enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do Ato Societário da Devedora, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados de seu respectivo arquivamento na Junta Comercial.

2.3. Divulgação desta Escritura e de eventuais aditamentos

2.3.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão disponibilizados por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da sua celebração, nos termos do artigo 33, inciso (xvii) e parágrafo 8º, da Resolução CVM 80. Esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

2.4. Depósito para Distribuição e Negociação

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

2.5. Forma e Comprovação de Titularidade

2.5.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, nos termos dos artigos 31 e 63 da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.2. A Devedora se obriga a anotar no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora autenticado pela Junta Comercial, de forma a incluir a Securitizadora como titular das Debêntures e anotar as condições essenciais da Emissão.

2.5.3. A Devedora deverá, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de envio de arquivo eletrônico (.pdf), cópia autenticada do registro da titularidade das Debêntures pela Securitizadora devidamente lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora.

CLÁUSULA III

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

3.1. Número da Emissão

3.1.1. A Emissão objeto da presente Escritura constitui a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Devedora.

3.2. Valor Total da Emissão

3.2.1. O valor total da Emissão será de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sendo **(i)** R\$ R\$ 176.714.000,00 (cento e setenta e seis milhões, setecentos e quatorze mil reais) correspondentes às Debêntures da Primeira Série, e **(ii)** R\$ 223.286.000,00 (duzentos e vinte e três milhões, duzentos e oitenta e seis mil reais) correspondentes às Debêntures da Segunda Série, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderia ter sido, mas não foi, aumentado em até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos da Cláusula 3.5.5 abaixo, em razão do não exercício da Opção de Lote Adicional, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo).

3.3. Número de Séries e Quantidade de Debêntures

3.3.1. Serão emitidas 400.000 (quatrocentas mil) Debêntures, sendo **(i)** 176.714 (cento e setenta e seis mil, setecentas e quatorze) correspondentes às Debêntures da Primeira Série, e **(ii)** 223.286 (duzentas e vinte e três mil, duzentas e oitenta e seis) correspondentes às Debêntures da Segunda Série ("Quantidade"), em 2 (duas) séries. A quantidade de Debêntures alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série", sendo referidas em conjunto e indistintamente como "Debêntures"), bem como a quantidade final de séries foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado (i) que a alocação das Debêntures entre as séries ocorreu de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes; e (ii) que a Quantidade poderia ter sido, mas não foi aumentada em até 100.000 (cem mil) Debêntures, em razão do não exercício da Opção de Lote Adicional. A fixação da quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, conforme aplicável, foi objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitidas em cada uma das séries foi deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a Quantidade, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão, observado que não houve quantidade máxima ou mínima de Debêntures

por séries, de modo que qualquer uma das séries poderia ter sido, mas não foi cancelada (“Sistema de Vasos Comunicantes”).

3.4. Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no **Anexo II** à presente Escritura (“Empreendimentos Destinação” e “Destinação de Recursos”, respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), conforme definido no Termo de Securitização, sendo certo que, independentemente do resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de controladas, a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão nos Empreendimentos Destinação, observado o disposto na Cláusula 3.4.10 abaixo.

3.4.2. Os recursos captados pela Devedora poderão ser transferidos para as controladas por meio de aumento de capital; adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei.

3.4.3. Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação, pela Devedora ou sociedades por ela controladas, nas porcentagens indicadas no **Anexo II** desta Escritura e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma desta Cláusula 3.4.3 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à presente Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

3.4.4. O **Anexo III** desta Escritura contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar esta Escritura ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

3.4.5. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, 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 de Recursos até a data de vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), a ser definida no Termo de Securitização.

3.4.6. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do **Anexo IV** desta Escritura devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto nesta Escritura.

3.4.7. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

3.4.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

3.4.9. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.4.6 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.4.10. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

3.4.11. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

3.4.12. No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura em observância à Destinação de Recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI estará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.4.13. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Devedora, de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.4.

3.4.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.

3.4.15. A Securitizadora 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 de Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, 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 dos CRI e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.4.16. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas ao pagamento de operações cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.5. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

3.5.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, que, após tal subscrição, será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e desta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

3.5.2. A Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (a "CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" a ser celebrada entre a Securitizadora e a **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, autorizada pela



CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931").

3.5.3. A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430")

3.5.4. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) séries da 161ª (centésima sexagésima primeira) emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 161ª (centésima sexagésima primeira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 em 10 de outubro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais (conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021), nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

3.5.5. No âmbito da Oferta, a Debenturista teve a opção de aumentar, mas não aumentou, em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicial de CRI ofertada, qual seja, 400.000 (quatrocentas mil) CRI, ou seja, em até 100.000 (cem mil) CRI, no valor de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores com a Devedora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI ("Opção de Lote Adicional"), observado que

a Debenturista não exerceu a Opção de Lote Adicional.

3.5.6. A Devedora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI.

3.5.7. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.5.8. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 2 (Duas) Séries, da 161ª (centésima sexagésima primeira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*" a ser celebrado entre a Devedora, determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta ("Coordenadores") e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (vii) os Prospectos (conforme definido no Termo de Securitização) e a Lâmina (conforme definido nos Prospectos); e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.6. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de Bookbuilding). Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, os Coordenadores organizaram procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir **(i)** a quantidade de CRI alocados em cada série e, conseqüentemente, de Debêntures alocadas em cada série, considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional; e **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de séries das Debêntures, observado que não houve quantidade máxima ou mínima de Debêntures por séries, de modo que qualquer uma das séries poderia ter sido, mas não foi

cancelada, as Partes celebraram aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Companhia ou pela Securitizadora, estando as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento. O aditamento de que trata esta Cláusula foi divulgado na CVM nos termos da Cláusula 2.3.1 acima.

3.7. Colocação

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

3.7.2. A Emissão não teve seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, em razão do não exercício da Opção de Lote Adicional, nos termos das Cláusulas 3.2, 3.3 e 3.5.5 acima.

3.8. Objeto Social da Devedora

3.8.1. A Devedora tem por objeto: (i) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (ii) a administração e locação de imóveis próprios; (iii) loteamentos de terrenos; (iv) a construção de condomínios; (v) a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (vi) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Debêntures será o dia 12 de novembro de 2025 ("Data de Emissão").

4.1.2. Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Devedora e nem permutáveis por ações de outra sociedade.

4.1.3. Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais, a data de



início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização das Debêntures (“Data de Início da Rentabilidade”). A “Primeira Data de Integralização”, para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures.

4.1.4. Espécie e Garantia: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.5. Tipo e Forma: As Debêntures serão nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures.

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

4.1.7. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), com o cancelamento da totalidade das Debêntures, o prazo das (i) Debêntures da Primeira Série será de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 12 de novembro de 2030; e (ii) Debêntures da Segunda Série será de 2.191 (dois mil, cento e noventa e um) dias contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 12 de novembro de 2031 (em conjunto, “Data de Vencimento das Debêntures”).

4.2. Remuneração das Debêntures

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

4.2.2. Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série: As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de um percentual equivalente a 98,00% (noventa e oito inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link

<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração das Debêntures da Primeira Série", respectivamente).

4.2.2.1. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

4.2.2.2. O cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

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

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

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

$p = 98,0000$;

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

onde:

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

DI_k = Taxa DI de ordem k , divulgada pela B3;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n .

4.2.2.3. Observações:

- (i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;
- (iv) para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis; e
- (v) excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures da Primeira Série, com base no Dia Útil que antecede a

primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração das Debêntures da Primeira Série prevista acima.

4.2.3. Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série: As Debêntures da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de um percentual equivalente a 99,50% (noventa e nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série", respectivamente, e em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "Remuneração").

4.2.3.1. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

4.2.3.2. O cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

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

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série;

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

p = 99,5000;

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

onde:

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

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

4.2.3.3. Observações:

(i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

(iv) para efeito de cálculo da TDI_k, será considerada a Taxa DI,

divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis; e

(v) excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida, um valor equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures da Segunda Série, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração das Debêntures da Segunda Série prevista acima.

4.3. Define-se “Período de Capitalização das Debêntures” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da respectiva série, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da respectiva série, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures.

4.3.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures e aos CRI por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar uma Assembleia Especial dos Titulares de CRI da Primeira Série e/ou dos Titulares de CRI da Segunda Série (em separado) para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e,

consequentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e a Devedora, quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

4.3.2. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização das assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referidas assembleias especiais de titulares de CRI não serão realizadas, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures.

4.3.3. Caso, nas assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures, e consequente de Remuneração dos CRI, entre a Devedora, a Securitizadora e os titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.4. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário

4.4.1. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado.

4.5. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.5.1. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures da Primeira Série ("Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série").

4.5.2. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de dezembro de 2025 e o último na Data de Vencimento, conforme estabelecido na tabela prevista no **Anexo I**, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures da Segunda Série ("Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, as "Datas de Pagamento da Remuneração").

4.6. Local de Pagamento

4.6.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora e/ou por terceiros agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 0098831-0, de titularidade da Securitizadora, mantida junto à agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco (341) ("Conta Centralizadora").

4.7. Prorrogação dos Prazos

4.7.1. Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente desta Escritura por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo.

4.7.2. Para fins da presente Escritura, a expressão "Dia(s) Útil(eis)" significa, para os (i) eventos pecuniários previstos nesta Escritura, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (ii) eventos não pecuniários previstos nesta Escritura qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como feriados municipais nos município de São Paulo e estaduais no estado de São Paulo. 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.

4.8. Encargos Moratórios

4.8.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula VII desta Escritura, caso a Devedora deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Securitizadora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago. Os encargos moratórios ora estabelecidos incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

4.9. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.9.1. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Devedora ou pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nos termos da legislação vigente e dessa Escritura, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer remuneração adicional e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, conforme o caso.

4.10. Preço de Subscrição, Prazo e Forma de Subscrição de Integralização

4.10.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo V** desta Escritura ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), previamente à emissão dos CRI.

4.10.2. As Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à Primeira Data de Integralização serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das Debêntures, haverá possibilidade

de subscrição com ágio ou deságio, observado, contudo (i) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures de uma mesma série integralizadas em uma mesma data, e (ii) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que não haverá alteração dos custos totais (*all in*) da Devedora estabelecidos no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

4.10.3. O Preço de Integralização será pago pela Securitizadora à Devedora exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI, líquido de retenções do Fundo de Despesas e Despesas Flat, conforme previstas nesta Escritura de Emissão, em moeda corrente nacional, na data de integralização dos CRI, por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a conta corrente nº 15416-0, na agência nº 910, no Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Devedora, para livre e exclusiva movimentação desta ("Conta de Livre Movimentação") nos seguintes prazos: **(i)** em cada Data de Integralização dos CRI, caso os recursos oriundos da integralização dos CRI da sejam recebidos na Conta Centralizadora até as 16h00 horas do dia em questão (inclusive); ou **(ii)** no Dia Útil imediatamente seguinte, caso os recursos oriundos da integralização dos CRI sejam recebidos na Conta Centralizadora após as 16h00 horas de determinado dia (exclusive).

4.11. Repactuação

4.11.1. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

4.12. Publicidade

4.12.1. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos titulares dos CRI, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos e publicados no Jornal de Publicação e com divulgação simultânea da íntegra do comunicado nas



páginas do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverão providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), conforme legislação em vigor, bem como divulgados na página da Devedora na rede mundial de computadores – Internet (<https://ri.eztec.com.br/>), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Devedora comunicar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora a respeito de qualquer publicação na data da sua realização.

4.13. Liquidez e Estabilização

4.13.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.14. Fundo de Amortização

4.14.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

4.15. Classificação de Risco

4.15.1. Não será contratada agência de risco para atribuição de rating à Devedora nem às Debêntures.

4.16. Tributação

4.16.1. A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Securitizadora em virtude das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora à Securitizadora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora, sem prejuízo da possibilidade de realização do Resgate Antecipado Tributos (conforme definido abaixo).



4.16.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

4.17. Desmembramento

4.17.1. Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração das Debêntures e dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA V ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA

5.1. Aditamentos

5.1.1. Observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima, se aplicável, a Devedora deverá disponibilizar qualquer aditamento a esta Escritura por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da sua celebração, nos termos do artigo 33, inciso (xvii) e parágrafo 8º, da Resolução CVM 80.

CLÁUSULA VI RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

6.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

6.1.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, **(i)** a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de novembro de 2027, inclusive ("Resgate Antecipado Ordinário"); ou **(ii)** a qualquer tempo, caso a Devedora venha a ser demandada a realizar quaisquer acréscimos aos valores devidos à Securitizadora em virtude das Debêntures, na forma da Cláusula 4.16.1 acima ("Resgate Antecipado Tributos" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Ordinário, "Resgate Antecipado Facultativo Total"), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas, sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures da mesma série.

6.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio

de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.12.1 acima ou, a exclusivo critério da Devedora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo" e "Data do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

6.1.3. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Ordinário, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Ordinário, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{PUprêmio} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente} / 252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

PUdebênture = Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Ordinário, acrescido da Remuneração;

Prêmio = 0,40% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data do Resgate Antecipado Ordinário até a Data de Vencimento.

6.1.5. Por ocasião do Resgate Antecipado Tributos, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Tributos, e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, sendo certo que não haverá o pagamento de qualquer prêmio.

6.1.6. Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado na Cláusula 6.1.4 incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

6.1.7. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.1.8. A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

6.2. Oferta de Resgate Antecipado Total

6.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Devedora), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado").

6.2.2. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série por meio de comunicação enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: **(i)** a(s) série(s) a que se refere; **(ii)** o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; **(iii)** a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, que deverá ser um Dia Útil; **(iv)** a forma e o prazo de manifestação à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Securitizadora, no caso dos titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

(conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; e **(v)** as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI da respectiva série e a operacionalização do resgate antecipado facultativo das Debêntures ("Edital de Oferta de Resgate Antecipado").

6.2.3. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI da respectiva série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, por meio da divulgação de comunicado aos Titulares de CRI da respectiva série, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os titulares dos CRI da respectiva série se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série. Após decisão dos titulares dos CRI da respectiva série, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contados do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI da respectiva série, para enviar notificação à Devedora indicando **(i)** a quantidade de Debêntures ou Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, que será resgatada no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado, a qual corresponderá à quantidade de CRI cujos Titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, **(ii)** aos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI, indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, e **(iii)** demais informações eventualmente necessárias.

6.2.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da quantidade de Debêntures que tiverem aderido à Oferta, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculados *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 resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

6.2.5. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures da respectiva série objeto do resgate antecipado, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

6.2.6. Nos termos do Termo de Securitização, a Securitizadora utilizará os recursos recebidos em razão do resgate antecipado das Debêntures para o resgate antecipado dos CRI, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.2.7. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do efetivo resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

6.2.8. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures da mesma série e, conseqüentemente, dos CRI da mesma série.

6.3. Amortização Extraordinária Facultativa

6.3.1. A Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de novembro de 2027, inclusive, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Devedora), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.3.2. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.12.1 acima ou, a exclusivo critério da Devedora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa" e "Data da Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

6.3.3. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter os

termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (iii) estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.3.4. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) da respectiva série de cada Debênture, acrescido (i) da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$\text{PUprêmio} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUamortização}$$

Onde:

PUamortização = parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração;

Prêmio = 0,40% ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento.

6.3.5. Caso a Data da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado na Cláusula 6.3.4 acima incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

6.3.6. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos operacionais adotados pela B3 ou, caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.

6.3.7. A Data da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

CLÁUSULA VII

VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. São considerados eventos de inadimplemento, podendo acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI e, sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.4 a 7.10 abaixo, a imediata exigibilidade do pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) de cada Debênture, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto na Cláusula 4.2.2.1. e 4.2.3.1. desta Escritura, além dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura, incluindo os Encargos Moratórios, bem como todas as despesas e demais custos envolvidos na manutenção das Debêntures, se houver, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quaisquer dos eventos descritos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo (cada um deles, um “Evento de Inadimplemento”).

7.1.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.2 abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura, exceto se sanada (caso seja possível a convalidação) ou obtida a reversão ou suspensão dos efeitos da decisão que deliberou pela invalidade, nulidade ou inexecutabilidade no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão;
- (iii) questionamento judicial da validade, executabilidade ou eficácia desta Escritura pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no

artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Controladora") e/ou por qualquer Controlada e/ou por qualquer coligada da Devedora;

(iv) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Devedora; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante da Devedora; (d) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Devedora; ou (f) propositura de qualquer procedimento ou medida cautelar ou antecipatória previstos na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(v) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto se (a) envolver exclusivamente a Devedora e as suas respectivas controladas ou (b) qualquer dos atuais acionistas diretos e/ou os herdeiros ou sucessores das sociedades que integram o bloco de controle da Devedora e representam percentual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do capital social da Devedora nesta data (exceto pela STEC 1 Participações Ltda. e pela STEC 2 Participações Ltda.) ("Acionistas Controladores") se mantenha no controle indireto ou direto da Devedora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), sendo que, caso tal controle seja exercido por meio de um bloco de controle, qualquer dos Acionistas Controladores exerça o controle do referido bloco de controle da Devedora, observado que em caso de reorganização societária operacionalizada por meio de cisão da Devedora, a(s) parcela(s) cindidas deverão responderão solidariamente por esta dívida e deverão aderir ao instrumento como fiadoras sem qualquer benefício de ordem, ou (c) concedido o direito de resgate de que trata o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário da Devedora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (a) qualquer dos Acionistas Controladores se mantenha no controle indireto da Devedora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); ou (b) havendo alteração do regime de controle da Devedora com a substituição do regime de controle majoritário por regime de controle minoritário, desde que qualquer dos Acionistas Controladores se mantenha no controle minoritário indireto ou direto da Devedora, sendo que, caso tal controle seja exercido por meio de um bloco de controle, qualquer dos Acionistas Controladores exerça o

controle do referido bloco de controle da Devedora;

(vii) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação;

(viii) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no âmbito do mercado financeiro e operações de mercado de capitais, local ou internacional;

(ix) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão, caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura;

(x) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para (a) absorção de prejuízos ou (b) distribuição de recursos aos acionistas da Devedora, até o limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo, na hipótese deste item “(b)” desde que mantido caixa mínimo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões reais) no balanço da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora;

(xi) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura (observado que não será considerado um Evento de Inadimplemento a sucessão legal ou transferência de obrigações resultante de reorganização societária não restrita pelas Cláusula 7.1.1. (v) e (vi) desta Escritura).

7.1.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.3 abaixo:

(i) inclusão da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes em qualquer tipo de lista de entidades que não cumprem as regras de caráter social e

ambiental, incluindo o Cadastro de Empregadores, por manter trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo, exceto caso seja revertida ou seja obtido efeito suspensivo na decisão que determinou a inclusão no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data da referida inclusão;

(ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data de descumprimento, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;

(iii) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta na CVM;

(iv) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora;

(v) verificação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora nesta Escritura eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da intimação da Devedora: (a) for apresentada garantia suficiente em juízo, (b) o protesto for pago, ou for disponibilizado à Securitizadora o comprovante do pagamento do título protestado, (c) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial ou (d) for comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros ou era ilegítimo;

(viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou suas Controladas, não sanada em 30 (trinta) dias, e que possa causar um Efeito Adverso Relevante à Devedora;

(ix) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora e/ou Controladas, que resulte na perda efetiva, pela Devedora e/ou pelas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor;

(x) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou por suas Controladas diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor, exceto por alienação realizada no curso ordinário de seus negócios como **(a)** transferência de estoque; e **(b)** outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas Controladas (inclusive por meio da transferência de participações societárias);

(xi) não cumprimento, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ou informações trimestrais, sendo a primeira apuração referente ao exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2025, e verificados pela Securitizadora até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"), sendo que os cálculos e apurações dos Índices Financeiros deverão ser feitos com base nas práticas contábeis vigentes na Data de Emissão:

$$i. \quad \frac{(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)}{Patrimônio Líquido} < 0,80$$

$$ii. \quad \frac{(Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques)}{(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a Apropriar)} > 1,50 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total

(empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS denominados de Construction Loan e Permanent Loan e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às referidas demonstrações financeiras ou informações trimestrais;

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial consolidado da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial consolidado da Devedora; e

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme apurado nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora.

7.2. Os valores indicados na Cláusula 7.1 acima serão atualizados a partir da data desta Escritura de Emissão com base na variação positiva do IPCA.

7.3. Para os fins desta Escritura de Emissão:

(i) “Controladas” significa as controladas da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto por (a) controladas que sejam registradas como companhias abertas perante a CVM; (b) sociedades com controle compartilhado, sem que a Devedora tenha poder decisório predominante sobre a entidade.

(ii) “Controladas Relevantes” significa todas as Controladas cujos ativos representem mais de 10% (dez por cento) dos ativos totais da Devedora com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas ou informações financeiras anuais da Devedora; e

(iii) “Efeito Adverso Relevante” significa um efeito adverso nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora, que impacte a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura.

7.4. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.1.1 acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.9 abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

7.4.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 7.1.1 acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.

7.5. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Geral de Titulares dos CRI visando a deliberar acerca da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado os procedimentos de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula X desta Escritura.

7.6. Caso ocorra quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.1.2 acima e o resultado da Assembleia Especial for o não vencimento antecipado das Debêntures, tal decisão será válida exclusivamente para aquele Evento de Inadimplemento que motivou a convocação da referida Assembleia Especial. Na hipótese de nova ocorrência de Evento de Inadimplemento, uma nova Assembleia Especial deverá ser convocada para deliberar acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

7.7. Cada deliberação tomada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI será considerada autônoma e não vinculativa para eventos futuros, ainda que de mesma natureza, resguardando-se o direito dos Titulares dos CRI de reavaliar a situação à luz das circunstâncias então vigentes.

7.7.1. A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI referida na Cláusula 7.5 acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Geral.

7.8. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e/ou não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

7.9. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o valor descrito na Cláusula 7.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora acerca do vencimento antecipado das Debêntures.

7.10. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos desta Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórias e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórias e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

CLÁUSULA VIII

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, a Devedora compromete-se a, adicionalmente, cumprir todas as obrigações abaixo reproduzidas:

(i) 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;

(ii) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ou disponibilizar em seu *website* ou no *website* da CVM, sendo tal escolha a seu exclusivo critério), as seguintes informações e documentos:

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação e regulamentação vigentes 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; e (2) cópia de suas informações financeiras trimestrais, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes;

(b) em até 15 (quinze) dias após a data de divulgação ao mercado de seus resultados financeiros trimestrais ou anuais, conforme o caso, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo, nos termos da Cláusula 7.1.2(xi) acima;

(c) em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, declaração firmada por representantes legais da Devedora, substancialmente nos termos do **Anexo VI** à presente Escritura, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (2) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; e (3) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Devedora perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura;

(d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;

- (e) no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora relacionada a um Evento de Inadimplemento;
 - (f) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause qualquer Efeito Adverso Relevante; e
 - (g) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, informações e/ou documentos acerca da Devedora ou da Emissão que venham a ser solicitados pela Securitizadora e desde que não estejam sujeitos a sigilo ou confidencialidade.
- (iii) notificar, na mesma data, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a convocação de quaisquer Assembleias Gerais de Debenturistas realizada diretamente pela Devedora;
- (iv) manter órgão para atender à Securitizadora ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (vi) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
- (vii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto (a) por eventuais disposições cujo cumprimento tenha sido dispensado ou considerado inaplicável por autoridade competente, desde que tal dispensa ou inaplicabilidade não tenha sido revertida ou cancelada, conforme o caso, (b) por descumprimentos que não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou (c) por matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, desde que seja obtido efeito suspensivo;
- (viii) cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, o disposto na legislação e regulação social e ambiental em vigor aplicável ao exercício de suas atividades, incluindo, mas não se limitando, (a) a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e, (b) legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, e (c) as ordens

exequíveis emanadas de autoridades competentes ("Legislação Socioambiental"), bem como zelar para que suas Controladas evitem e corrijam eventuais danos socioambientais, monitorem suas atividades e adotem, sempre que aplicável, as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos apurados, exceto por (1) eventuais disposições cujo cumprimento tenha sido dispensado ou considerado inaplicável por autoridade competente, desde que tal dispensa ou inaplicabilidade não tenha sido revertida ou cancelada, conforme o caso, (2) descumprimentos que não resultem em um Efeito Adverso Relevante ou (3) por matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé pela Devedora e/ou pela Controlada aplicável, nas esferas judiciais ou administrativas, desde que seja obtido efeito suspensivo;

(ix) observados os acordos, discussões e contingências descritos no Formulário de Referência da Devedora, que não caracterizarão um descumprimento para fins das obrigações previstas nesta Cláusula, observar e cumprir e zelar para que suas Controladas e seus respectivos administradores, empregados e agentes, no exercício de suas funções, bem como suas Controladoras, cumpram, toda e qualquer lei que trata de corrupção aplicável a tais entidades, incluindo (sem limitação) as Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção"), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, na medida em que (a) adota políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129; (b) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará em até 3 (três) Dias Úteis, o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(x) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de (a) inquérito ou outra investigação de qualquer natureza (cível, administrativo, criminal ou sancionador) sobre violação das Leis Anticorrupção por parte da Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas; ou (b) instauração de processo administrativo ou ação cível de improbidade administrativa, para apurar violações das Leis Anticorrupção por

parte da Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas; ou (c) o recebimento de denúncia criminal pelo Judiciário em face de representantes da Devedora e/ou de suas Controladas referente a violações das Leis Anticorrupção;

(xi) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis do recebimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e à segurança ocupacional que resultem em um Efeito Adverso Relevante, bem como relacionadas ao incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e crimes ambientais. No caso de crimes ambientais, desde que provoquem Efeito Adverso Relevante;

(xii) manter em relação a si e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades *exceto* por aquelas, alternativamente, (a) cuja falta não possa causar um Efeito Adverso Relevante; (b) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (c) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas e desde que sua ausência não impeça a continuidade das atividades da Devedora, ou (d) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão, sendo certo que a Devedora deverá comunicar a Securitizadora e os Agente Fiduciário dos CRI sobre o descumprimento desta obrigação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência sobre a revogação, cancelamento ou suspensão;

(xiii) adotar, durante o período de vigência das Debêntures, medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho, nos termos dos itens (vii) e (viii) acima;

(xiv) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Devedora;

(xv) cumprir todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo (a) nos casos em que, de boa-fé, a Devedora esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, com a realização de depósito em garantia ou obtenção de efeito suspensivo ou (b) por aquelas cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) notificar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Devedora ou que possa afetar adversamente a sua capacidade de pagamento das Debêntures;

(xvii) não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários no exercício de suas respectivas funções, a realizar, em benefício próprio, para a Companhia ou para a Emissão, (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, crime de tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e

(xviii) convocar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse da Securitizadora, caso a Securitizadora deva fazer, nos termos desta Escritura, mas não o faça no prazo aplicável.

CLÁUSULA IX

DESPESAS

9. Despesas

9.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes") e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Flat e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) serão descontados pela Securitizadora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.



9.1.1. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas a seguir e no **Anexo VII** a esta Escritura, as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Debêntures:

(i) taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCIIs quanto ao CRI;

(ii) remuneração da (a) Securitizadora referente à emissão dos CRI no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais); e (b) Securitizadora referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais); sendo que ambas serão pagas em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização, a ser descontada pela Securitizadora do repasse de valores devido em função do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos. As demais parcelas devidas no item (b) acima, serão pagas mensalmente, no dia 16 (dezesesseis) de cada mês ou próximo Dia Útil;

(iii) a remuneração da entidade responsável pela distribuição dos CRI, será conforme as condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, será acrescida dos devidos tributos;

(iv) remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização), serão devidas parcelas anuais de R\$5.000,00 (cinco mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M, será acrescido dos devidos tributos;

(v) remuneração inicial do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), (a) parcela única de implantação no valor de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais); e (b) parcelas mensais no valor de R\$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), acrescidos dos devidos tributos;

(vi) remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) parcela única de implantação no valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais); (b) parcelas anuais de R\$15.000,00 (quinze mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro



pagamento pela variação acumulada do IPCA. Todas estas parcelas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, serão acrescidas dos devidos tributos; e

(vii) remuneração inicial da Instituição Custodiante (a) referente à implantação e registro das CCIs, a parcela de R\$5.000,00 (cinco mil reais); (b) referente à custódia das CCIs, a parcela de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

9.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e no **Anexo VII** desta Escritura, e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Devedora:

(i) pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) ("Taxa de Administração"), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização, e as demais serão pagas no dia 16 (dezesesseis) de cada mês ou próximo Dia Útil, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(ii) remuneração do Escriturador (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a parcelas anuais de R\$5.000,00 (cinco mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na Primeira Data de Integralização e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;

(iii) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia das CCIs, em parcelas anuais de R\$5.000,00 (cinco mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente

e as demais nos anos subsequentes, , corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IGP-M, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, parcela única de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais); (b) parcelas anuais de R\$15.000,00 (quinze mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do item (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item "(iv)" serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração do contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$620,00 (seiscentos e vinte reais) por mês, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do contador do Patrimônio Separado ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de contabilidade, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, até

a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração contador do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) remuneração do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), em parcelas mensais no valor de R\$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), acrescidos dos devidos tributos, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IGP-M, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Banco Liquidante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e

(ix) averbações, tributos, prenotações e registros de atas de assembleia especial e aditamentos aos Documentos da Operação, em cartórios de registro de imóveis, títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso.

9.1.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não

arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

9.1.4. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Devedora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido.

9.1.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, observado o disposto na Cláusula 9.2.3 abaixo, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, mediante solicitação prévia da Securitizadora, diretamente à Devedora, para o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

9.1.6. As despesas, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

9.1.7. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

9.1.8. Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

9.1.9. Sem prejuízo da Cláusula 9.1.7 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

9.1.10. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Securitizadora, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

9.1.11. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora na qualidade de emissora dos CRI.

9.1.12. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela do item (vii)(a) da Cláusula 9.1.1 acima, será devido pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

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

9.1.14. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.1.15. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

9.1.16. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de descumprimento de obrigações legais ou regulamentares pela Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado por juízo ou tribunal competente, a Securitizadora estará obrigada a reembolsar, conforme aplicável e nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a Devedora pelos custos incorridos.

9.2. Fundo de Despesas

9.2.1. Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do “Fundo de Despesas” que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas o **Anexo VII** do Termo de Securitização e devidas nos próximos 6 (seis) meses contados da Primeira Data de Integralização (“Fundo de Despesas”).

9.2.2. Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido no Termo de Securitização) e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações.

9.2.3. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas Recorrentes referentes aos próximos 3 (três) meses ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas e (iii) de detalhamento das Despesas Recorrentes que serão objeto de pagamentos nos 6 (seis) meses seguintes ("Valor do Fundo de Despesas").

9.2.4. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

9.2.5. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total da Emissão após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

9.2.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.2.7. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

9.2.8. Os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.2.9. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

9.2.10. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

9.2.11. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

9.2.12. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

9.2.13. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

CLÁUSULA X

ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista", "Assembleias Gerais" ou "Assembleias") o quanto disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da Securitizadora, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI, observado o disposto na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160.

10.1. Quando o assunto deliberado for comum a todas as séries em conjunto, a Assembleia Geral de Debenturista deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série.

10.2. Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Debenturistas da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em Assembleia Geral, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas da respectiva série, conforme o caso.

10.3. Convocação

10.3.1. Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Devedora ou pela Securitizadora.

10.3.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em

relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

10.3.3. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Emissão;

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

10.3.4. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Securitizadora, independentemente de publicações e/ou avisos.

10.3.5. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Devedora e a Debenturista.

Quórum de Instalação

10.3.6. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Securitizadora.

10.3.7. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, em caso de pluralidade de titulares das Debêntures da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso.

10.4. Mesa Diretora

10.4.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Securitizadora ou por qualquer pessoa por ela indicada.

10.5. Quórum de Deliberação

10.5.1. Exceto se previsto de outra forma neste Instrumento, todas as deliberações dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em segunda convocação.

10.5.2. A orientação de voto da Securitizadora no âmbito da assembleia geral de titulares de Debêntures pela **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 7.1.2. acima, observados os termos da Cláusula 7.5 acima, dependerá de aprovação, em sede de Assembleia Especial, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

10.5.3. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 10.5.1. acima:

- (i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura;
e
- (ii) as alterações relativas: (a) à redução da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.2. desta Escritura; (b) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (c) à espécie das Debêntures; (d) à alteração de quórum previstos nesta Escritura, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula X; e/ou (e) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula VII desta Escritura em benefício da Devedora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, os quais dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos

CRI, em sede de Assembleia Especial, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

(iii) os pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(b)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

10.5.4. As deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação;

10.5.5. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

10.5.6. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação de voto dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

10.5.7. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 10.5.5 acima, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda



convocação.

10.5.8. A Securitizadora, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

10.6. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

10.6.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Devedora, enquanto nas assembleias convocadas pela Devedora, a presença dos representantes legais da Devedora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Securitizadora, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

10.6.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

10.6.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

10.6.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

CLÁUSULA XI DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA

11.1. A Devedora declara e garante à Securitizadora, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme

aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam esta Escritura e os demais Documentos da Oferta têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Escritura, os demais Documentos da Oferta e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) exceto pelo disposto nesta Escritura e nos demais Documentos da Oferta, pelo registro do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial, pela disponibilização por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores do Ato Societário da Devedora e desta Escritura, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de/ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura e dos demais Documentos da Oferta e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta;

(vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura e dos demais Documentos da Oferta e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Devedora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (1) inadimplemento nem vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora e/ou qualquer de seus ativos;

(vii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e não tem conhecimento sobre a ocorrência ou existência de qualquer Evento de Inadimplemento ou Efeito Adverso Relevante;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

(ix) todas as informações prestadas pela Devedora por ocasião da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(x) os documentos e informações fornecidos pela Devedora no âmbito da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Debêntures;

(xi) as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e o período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2025, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xii) desde as últimas informações financeiras da Companhia divulgadas ao mercado nos termos e nos prazos previstos na regulamentação aplicável, não houve qualquer Efeito Adverso Relevante ou ocorreu qualquer operação relevante envolvendo a Companhia fora do curso normal de seus negócios;

(xiii) está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto (1) por eventuais disposições cujo cumprimento tenha sido dispensado ou considerado inaplicável por autoridade competente, desde que tal dispensa ou inaplicabilidade não tenha sido revertida ou cancelada, conforme o caso, (2) por descumprimentos que não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou (3) por matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, com efeito suspensivo;

(xiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, sendo em todos os casos obrigações cujo descumprimento resultaria em um Efeito Adverso Relevante, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, com efeito suspensivo;

(xv) está em dia com o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal,

Estadual ou Municipal, exceto em relação (1) àquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente pela Companhia, para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo, ou (2) àqueles cujo não pagamento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) possui, assim como as suas Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades e cuja falta possa causar um Efeito Adverso Relevante exceto por aquelas (1) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (2) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas e desde que sua ausência não impeça a continuidade das atividades da Devedora, ou (3) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão;

(xvii) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental sobre não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e na legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xviii) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental em relação a infrações de caráter penal envolvendo o meio ambiente, observadas as discussões e contingências descritas no Formulário de Referência da Devedora disponível nesta data nos canais oficiais de divulgação da Devedora nos termos da regulamentação aplicável;

(xix) cumpre e zela para que suas Controladas e respectivos administradores e empregados, todos estes no exercício de suas respectivas funções, cumpram as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública aplicáveis na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; (b) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; e (c) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Companhia para contratação, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, envidando seus melhores esforços de forma a instruí-los a não praticar qualquer conduta relacionada à violação do normativo referido anteriormente;

(xx) (a) não tem conhecimento de descumprimento, por coligadas da Devedora, das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração

pública aplicáveis na forma das Leis Anticorrupção; e (b) os principais documentos de governança corporativa da Devedora referentes a temas de gerenciamento de riscos e controles internos, conforme disponíveis para consulta nesta data nos canais oficiais da Devedora, incluem orientações para que suas coligadas adotem políticas e controles internos equivalentes aos da Devedora;

(xxi) não tem conhecimento (a) de descumprimento pela Devedora ou pelas Controladas de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental instaurado em face da Devedora ou das Controladas que, em qualquer dos casos deste inciso, (1) possa causar um Efeito Adverso Relevante, observados os acordos, discussões e contingências descritos no Formulário de Referência da Devedora disponível nesta data nos canais oficiais de divulgação da Companhia nos termos da regulamentação aplicável; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar adversamente esta Escritura, a Emissão ou a Oferta;

(xxii) as informações constantes do Formulário de Referência da Devedora vigente nesta data, elaborado nos termos da Resolução da CVM 80, e disponíveis na página da CVM na internet ("Formulário de Referência"), são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas até a sua data de referência, na forma da Resolução CVM 80;

(xxiii) o Formulário de Referência foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência; e

(xxiv) a Devedora 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 o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, 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 Devedora; (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.

11.2. Legislação Socioambiental: A Devedora declara, nesta data, que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil



e/ou em condição análoga à de escravo, bem como respeitam e cumprem o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.

CLÁUSULA XII

DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações

12.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Devedora:

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera,
São Paulo/SP

At.: Departamentos de Relações com Investidores e Departamento Jurídico

Tel.: (11) 5056-8313 e (11) 5056-8312

E-mail: ri@eztec.com.br e juridico.eztec@eztec.com.br

Para a Securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003 – São Paulo, SP

At.: Renan Toffanin

Tel.: (11) 3385-1800

E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

12.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

12.2. Renúncia

12.2.1. 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 Securitizadora, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora previstas nesta Escritura, 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 Devedora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3. Lei Aplicável

12.3.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

12.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

12.5. Limitação Indenização Securitizadora

12.5.1. A Securitizadora deverá indenizar a Devedora nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, conforme decisão transitada em julgado por juízo ou tribunal competente.

12.6. Irrevogabilidade e Sucessores

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

12.7. Independência das Disposições da Escritura

12.7.1. Caso qualquer das disposições desta Escritura 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.



12.8. Cômputo dos Prazos

12.8.1. Exceto se de outra forma especificamente disposto nesta Escritura, os prazos estabelecidos na presente Escritura serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.9. Assinatura Eletrônica

12.9.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desta Escritura (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

12.9.2. Esta Escritura produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.10. Foro

12.10.1. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE

Ordem	Data de Pagamento Lastro	Data de Pagamento Lastro (DU)	Pagamento de Amortização?	Amort %	Incorpora Juros?	Pagamento de Juros?
1	12/11/2030	12/11/2030	Sim	100,0000%	Não	Sim

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

Ordem	Data de Pagamento Lastro	Data de Pagamento Lastro (DU)	Pagamento de Amortização?	Amort %	Incorpora Juros?	Pagamento de Juros?
1	12/12/2025	12/12/2025	Não	0,0000%	Não	Sim
2	12/1/2026	12/1/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
3	12/2/2026	12/2/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
4	12/3/2026	12/3/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
5	12/4/2026	13/4/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
6	12/5/2026	12/5/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
7	12/6/2026	12/6/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
8	12/7/2026	13/7/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
9	12/8/2026	12/8/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
10	12/9/2026	14/9/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
11	12/10/2026	13/10/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
12	12/11/2026	12/11/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
13	12/12/2026	14/12/2026	Não	0,0000%	Não	Sim
14	12/1/2027	12/1/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
15	12/2/2027	12/2/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
16	12/3/2027	12/3/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
17	12/4/2027	12/4/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
18	12/5/2027	12/5/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
19	12/6/2027	14/6/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
20	12/7/2027	12/7/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
21	12/8/2027	12/8/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
22	12/9/2027	13/9/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
23	12/10/2027	13/10/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
24	12/11/2027	12/11/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
25	12/12/2027	13/12/2027	Não	0,0000%	Não	Sim
26	12/1/2028	12/1/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
27	12/2/2028	14/2/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
28	12/3/2028	13/3/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
29	12/4/2028	12/4/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
30	12/5/2028	12/5/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
31	12/6/2028	12/6/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
32	12/7/2028	12/7/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
33	12/8/2028	14/8/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
34	12/9/2028	12/9/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
35	12/10/2028	13/10/2028	Não	0,0000%	Não	Sim

36	12/11/2028	13/11/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
37	12/12/2028	12/12/2028	Não	0,0000%	Não	Sim
38	12/1/2029	12/1/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
39	12/2/2029	14/2/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
40	12/3/2029	12/3/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
41	12/4/2029	12/4/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
42	12/5/2029	14/5/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
43	12/6/2029	12/6/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
44	12/7/2029	12/7/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
45	12/8/2029	13/8/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
46	12/9/2029	12/9/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
47	12/10/2029	15/10/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
48	12/11/2029	12/11/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
49	12/12/2029	12/12/2029	Não	0,0000%	Não	Sim
50	12/1/2030	14/1/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
51	12/2/2030	12/2/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
52	12/3/2030	12/3/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
53	12/4/2030	12/4/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
54	12/5/2030	13/5/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
55	12/6/2030	12/6/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
56	12/7/2030	12/7/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
57	12/8/2030	12/8/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
58	12/9/2030	12/9/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
59	12/10/2030	14/10/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
60	12/11/2030	12/11/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
61	12/12/2030	12/12/2030	Não	0,0000%	Não	Sim
62	12/1/2031	13/1/2031	Não	0,0000%	Não	Sim
63	12/2/2031	12/2/2031	Não	0,0000%	Não	Sim
64	12/3/2031	12/3/2031	Não	0,0000%	Não	Sim
65	12/4/2031	14/4/2031	Não	0,0000%	Não	Sim
66	12/5/2031	12/5/2031	Não	0,0000%	Não	Sim
67	12/6/2031	13/6/2031	Não	0,0000%	Não	Sim
68	12/7/2031	14/7/2031	Não	0,0000%	Não	Sim
69	12/8/2031	12/8/2031	Não	0,0000%	Não	Sim
70	12/9/2031	12/9/2031	Não	0,0000%	Não	Sim
71	12/10/2031	13/10/2031	Não	0,0000%	Não	Sim
72	12/11/2031	12/11/2031	Sim	100,0000%	Não	Sim

ANEXO II
EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Extra Marginal	Av. das Nações Unidas, 16741 - Retiro Morumbi, São Paulo - SP, 05657-900	151.073, 151.074, 288.330, 288.475 e 288.476	15º RGI SP	Sim	Não	Não
Bussocaba	Av. Lázaro de Mello Brandão, 770 - Umuarama - Osasco - SP, 06036-080	154.015 ⁽¹⁾	1º RGI OSASCO	Sim	Não	Não
Bandeirantes	Av. Cardeal Motta, 537 - City América, São Paulo - SP, 05101-210	159.773, 159.772	16º RGI SP	Sim	Não	Sim

Tutóia	R. Tutóia, 1157 - Vila Mariana, São Paulo - SP, 04007-900	131103, 131102, 131101, 131100, 131099, 131098, 131097, 131096, 131095, 131094, 131093, 131092, 131091, 131090, 131089, 131088, 131087, 131086, 131085, 131104, 131105	1º RGI SP	Não	Sim	Não
Verbo Divino	R. Verbo Divino, 1661 - Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São	173.156	11º RGI SP	Não	Sim	Não

	Paulo - SP, 04719-002					
Normandia	Av. Sarah Veloso, 1200 - Veloso, Osasco - SP, 06150-000	102.536	1º RGI OSASCO	Não	Não	Sim
Georgia	Av. Sarah Veloso, 1400 - Veloso, Osasco - SP, 06150-000	135.367 e 135.368	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Barão de Monte Santo	R. Barão de Monte Santo, 840 - Mooca, São Paulo - SP, 03123-020	201.995, 201.994, 201.993, 211.907, 201.991, 201.990, 201.989, 211.344 e 215.198	7º RGI SP	Não	Não	Sim
Chucri Zaidan	R. Eng. Mesquita Sampaio, 714 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04711-010	479.042	11º RGI SP	Não	Não	Sim

Santo Amaro	Av. Santo Amaro, 4800 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04702-000	273.173	15º RGI SP	Não	Não	Sim
Vergueiro	R. Dr. José de Queirós Aranha, 94 - Vila Mariana, São Paulo - SP, 04106-060	115.898	1º RGI SP	Não	Não	Sim
Álvaro Guimarães	Av. Álvaro Guimarães, 207 - Planalto, São Bernardo do Campo - SP, 09890-000	65.989	2º RGI SBC	Não	Não	Não
Gregório Serrão	Rua Gregório Serrão, 22 - Vila Mariana, São Paulo - SP, 04106-040	46.151 31.809 57.691 123.978 109.383 109.837 115.128 109.383 34.457	1º RGI SP	Não	Não	Não



Mogi	Esquina das ruas Engenheiro Miguel Gemma x Rua Julio Perotti	93.974	1º RGI Mogi	Não	Não	Não
------	---	--------	-------------	-----	-----	-----

Empreendimento Lastro	Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R\$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (1)
Extra Marginal	atividades de construção imobiliária	R\$ 150.000.000,00	37,50%
Bussocaba	atividades de construção imobiliária	R\$ 10.000.000,00	2,50%
Bandeirantes	atividades de construção imobiliária	R\$ 2.000.000,00	0,50%

Tutóia	atividades de construção imobiliária	R\$ 100.000,00	0,03%
Verbo Divino	atividades de construção imobiliária	R\$ 500.000,00	0,13%
Normandia	atividades de construção imobiliária	R\$ 3.000.000,00	0,75%
Georgia	atividades de construção imobiliária	R\$ 5.000.000,00	1,25%
Barão de Monte Santo	atividades de construção imobiliária	R\$ 15.000.000,00	3,75%
Chucri Zaidan	atividades de construção imobiliária	R\$ 145.300.000,00	36,33%

Santo Amaro	atividades de construção imobiliária	R\$ 100.000,00	0,03%
Vergueiro	atividades de construção imobiliária	R\$ 1.000.000,00	0,25%
Alvaro Guimarães	atividades de construção imobiliária	R\$ 1.000.000,00	0,25%
Gregório Serrão	atividades de construção imobiliária	R\$ 65.000.000,00	16,25%
Mogi	atividades de construção imobiliária	R\$ 2.000.000,00	0,50%
Total		R\$ 400.000.000,00	100,00%

⁽¹⁾ Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

ANEXO III
CRONOGRAMA

	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)								
	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	1S29	2S29
TOTAL	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
400.000.000	69.000.000	80.000.000	67.666.667	58.666.667	57.166.666	37.500.000	30.000.000		

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

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

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

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Exercício Social	Montante Utilizado (em R\$ mil)
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	R\$ 1.039.820.649,34
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	R\$ 793.120.954,54
Encerrado em 31 de dezembro de 2024	R\$ 986.380.290,39
Total	R\$ 2.819.321.894,27

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral o valor de aproximadamente R\$ 2.819.321.894,27 (dois bilhões, oitocentos e dezenove milhões, trezentos e vinte e um mil, oitocentos e noventa e quatro reais e vinte e sete Centavos), sendo tal valor superior ao valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

ANEXO IV
MODELO DE RELATÓRIO

Denominação do Empreendimento Lastro Recursos	Endereço	Matrícula CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Total Utilizado No Semestre					
Total Devido					

ANEXO V
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Emissora:

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o nº 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("Emissora");

Securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o nº 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora").

Características da Emissão

Foram emitidas [•] Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) em 12 de novembro de 2025 ("Emissão"), sendo

nos termos da:

"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado em 10 de outubro de 2025 entre a Emissora e a Securitizadora ("Escritura de Emissão").

A Emissão é realizada e a Escritura de Emissão foi celebrado com base nas deliberações tomadas pela Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 09 de outubro de 2025 ("Ato Societário da Devedora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão) e da Oferta (conforme definida na Escritura de Emissão), bem como de seus termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").



Após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, esta será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e nos termos da Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis da 161ª (centésima sexagésima primeira) emissão da Securitizadora ("CRI") em relação aos quais as Debêntures serão vinculadas como lastro ("Operação de Securitização") por meio da celebração do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 161ª (centésima sexagésima primeira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado em 10 de outubro de 2025, conforme aditado, entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, autorizada a exercer as funções de agente fiduciário ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), conforme aditado, nos termos da Resolução CVM 60.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados ("Titulares dos CRI"), conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), para o montante total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)("Oferta").

Identificação do Subscritor

Nome: VERT Companhia Securitizadora			Tel.: (11) 3385-1800	
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar			E-mail: gestao.corp@vert-capital.com	
Bairro: Pinheiros	CEP: 05407-003	Cidade: São Paulo	UF: SP	
Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A		
Doc. de identidade: N/A		Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 25.005.683/0001-09	
Representante Legal (se for o caso): N/A			Tel.: N/A	

Doc. de Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A
-------------------------	-----------------------	---------------

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas: [•] Debêntures	Série das Debêntures Subscritas [Primeira/Segunda]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: R\$ [•] para as Debêntures
---	--	--	--

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Debêntures da Emissora.	
Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas na Escritura de Emissão.	Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [•] de [•] de 20[•].	São Paulo, [•] de [•] de 20[•].
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA



ANEXO VI

MODELO DA DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

À

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

A **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.312.229/0001-73 ("Devedora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por meio desta, declara a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o nº 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu representante legal devidamente autorizado e identificado na respectiva página ("Securitizadora"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.*" celebrado em 10 de outubro de 2025, conforme aditado em [•] de [•] de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora ("Escritura"), que nesta data:

- (i) permanecem válidas as disposições contidas na Escritura;
- (ii) não há Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura) em curso; e
- (iii) não há descumprimento em curso de obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora nos termos da Escritura, perante a Securitizadora (conforme definido na Escritura) e o Agente Fiduciário dos CRI.

Sendo o que cumpria para o momento, a Devedora se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos e subscreve-se.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

ANEXO VII
TABELA DE DESPESAS

* Despesas Únicas e primeiras parcelas														
Despesas com a Emissão	Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Período de validade	Nº de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota de IOT/Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
	B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Registrador	Integralização do ativo	Única	1	R\$ 86.750,00	0,00%	Não	R\$ 86.750,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 86.750,00	R\$ 86.750,00
	B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Única	1	R\$ 1.000,00	0,00%	Não	R\$ 1.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
	Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro Anbima	Única	1	R\$ 15.872,00	0,00%	Não	R\$ 15.872,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 15.872,00	R\$ 15.872,00
	VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	Emissor	Comissão de Emissão	Única	1	R\$ 20.000,00	14,25%	Sim	R\$ 23.323,62	R\$ 349,85	R\$ 1.084,55	R\$ 21.889,21	R\$ 23.323,62
	VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Administração	Única	1	R\$ 2.000,00	14,25%	Sim	R\$ 2.332,36	R\$ 34,99	R\$ 108,45	R\$ 2.188,92	R\$ 2.332,36
	VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Escriturador	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 5.000,00	6,65%	Sim	R\$ 5.356,19	R\$ 80,34	R\$ 249,06	R\$ 5.026,78	R\$ 5.356,19
	Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Base de Dados CRI	Única	1	R\$ 2.830,00	0,00%	Não	R\$ 2.830,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.830,00	R\$ 2.830,00

B3 S.A.	09.346.601/001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Única	1	R\$ 7.110,00	0,00%	Não	R\$ 7.110,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 7.110,00	R\$ 7.110,00
VERT DTVM	48.967.968/001-18	Custodiante	Registro das CCIs	Única	1	R\$ 5.000,00	6,65%	Sim	R\$ 5.356,19	R\$ 80,34	R\$ 249,06	R\$ 5.026,78	R\$ 5.356,19
VERT DTVM	48.967.968/001-18	Custodiante	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 5.000,00	6,65%	Sim	R\$ 5.356,19	R\$ 80,34	R\$ 249,06	R\$ 5.026,78	R\$ 5.356,19
VERT DTVM	48.967.968/001-18	Liquidante	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 2.400,00	6,65%	Sim	R\$ 2.570,97	R\$ 38,56	R\$ 119,55	R\$ 2.412,85	R\$ 2.570,97
VERT DTVM	48.967.968/001-18	Liquidante	Implantação	Única	1	R\$ 1.500,00	6,65%	Sim	R\$ 1.606,86	R\$ 24,10	R\$ 74,72	R\$ 1.508,03	R\$ 1.606,86
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 25.000,00	14,25%	Sim	R\$ 29.154,52	R\$ 437,32	R\$ 1.355,69	R\$ 27.361,52	R\$ 29.154,52
Total						R\$ 179.462,00			R\$ 188.618,88	R\$ 1.125,85	R\$ 3.490,14	R\$ 184.002,88	R\$ 188.618,88

Despesas Recorrentes * Despesas com as demais parcelas													
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nº de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IR RF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Mensal	1	R\$ 1.000,00	0,00 %	Não	R\$ 1.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Utilização mensal	Mensal	6	R\$ 100,00	0,00 %	Não	R\$ 100,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 100,00	R\$ 600,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Mensal	6	R\$ 2.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 2.332,36	R\$ 34,99	R\$ 108,45	R\$ 2.188,92	R\$ 13.994,17
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 15.000,00	9,65 %	Sim	R\$ 16.602,10	R\$ 249,03	R\$ 772,00	R\$ 15.581,07	R\$ 16.602,10
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade	Contabilidade Demonstrações Financeiras	Mensal	6	R\$ 620,00	0,00 %	Não	R\$ 620,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 620,00	R\$ 3.720,00
BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Auditoria das Demonstrações Financeiras	Anual	1	R\$ 5.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 5.830,90	R\$ 87,46	R\$ 271,14	R\$ 5.472,30	R\$ 5.830,90
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCl's	Mensal	6	R\$ 7.110,00	0,00 %	Não	R\$ 7.110,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 7.110,00	R\$ 42.660,00
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Escriturador	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 5.000,00	6,65 %	Sim	R\$ 5.356,19	R\$ 80,34	R\$ 249,06	R\$ 5.026,78	R\$ 5.356,19
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 5.000,00	6,65 %	Sim	R\$ 5.356,19	R\$ 80,34	R\$ 249,06	R\$ 5.026,78	R\$ 5.356,19
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 2.400,00	6,65 %	Sim	R\$ 2.570,97	R\$ 38,56	R\$ 119,55	R\$ 2.412,85	R\$ 2.570,97
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Fiduciário	Verificação da Destinação	Semestral	1	R\$ 1.200,00	9,65 %	Sim	R\$ 1.328,17	R\$ 19,92	R\$ 61,76	R\$ 1.246,49	R\$ 1.328,17
Total						R\$ 44.300,00			R\$ 48.206,88	R\$ 590,65	R\$ 1.831,02	R\$ 45.785,20	R\$ 99.018,69

