

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) 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.

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 n.º 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 n.º 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 n.º 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 3ª (Terceira) 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" 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 21 de janeiro de 2025 ("Ato Societário da Devedora"), 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 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 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 Publicação nos Jornais de Publicação

2.2.1. O Ato Societário da Devedora será arquivado na Junta Comercial e publicado no jornal "Valor Econômico" e na respectiva página de tal jornal na rede mundial de computadores ("Jornal de Publicação"), conforme disposto no inciso I do artigo 62 e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, 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. Arquivamento da presente Escritura e de eventuais aditamentos

2.3.1. A Devedora deverá realizar o protocolo da Escritura e de seus eventuais aditamentos na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações. A Devedora deverá enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, da Escritura, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de seu arquivamento na Junta Comercial, observado, com relação aos aditamentos, o disposto na Cláusula 5.1.1. abaixo.

2.3.2. Caso a Devedora não providencie os registros previstos nesta Cláusula, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão promover tais registros, devendo a Devedora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros e publicações, mediante comunicação neste sentido. A eventual realização do registro ou publicação pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI não descaracterizará inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora, nos termos desta Escritura de Emissão.

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 JUCESP, 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 3ª (terceira) emissão de debêntures da Devedora.

3.2. Valor Total da Emissão

3.2.1. O valor total da Emissão será de R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, nos termos da Cláusula 3.5.5 abaixo, em razão do não exercício ou exercício parcial 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 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Debêntures ("Quantidade"), em até 2 (duas) séries. A quantidade de Debêntures a serem 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") e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado (i) que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes; e (ii) que a Quantidade poderá ser diminuída em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A fixação da quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será 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 deverá ser 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 ("Sistema de Vasos Comunicantes").

3.4. Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos líquidos 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 I** 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, ocorrendo 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 (correspondente à Data de Vencimento).

3.4.2. Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no **Anexo I** desta Escritura e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da 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.

3.4.3. O **Anexo II** 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.

3.4.4. 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.

3.4.5. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 14 de agosto de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do **Anexo III** 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.

3.4.6. 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.

3.4.7. 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.

3.4.8. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.4.5 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.

3.4.9. 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.

3.4.10. 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.

3.4.11. 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.

3.4.12. 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.

3.4.13. 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.

3.4.14. 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.

3.5. 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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 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 n.º 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 n.º 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 até 2 (duas) séries da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 ("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 n.º 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 terá a opção de aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicial de CRI ofertada, qual seja, 300.000 (trezentos mil) CRI, ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI ("CRI Adicionais"), no valor de até R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e 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"). Os CRI objeto da Opção de Lote Adicional, se emitidos, serão distribuídos sob regime de melhores esforços

de colocação.

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 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*" a ser celebrado entre a Devedora, a instituição intermediária ("Coordenador Líder") e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), (vi) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (viii) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos no Termo de Securitização); e (ix) 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, o Coordenador Líder organizará 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 a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Debêntures a serem alocadas em cada série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures; e **(iii)** a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), nas condições previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), as Partes celebrarão aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Companhia ou pela Securitizadora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento. O aditamento de que trata esta Cláusula será registrado na Junta Comercial, nos termos da Cláusula 2.3

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 poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, podendo, no entanto, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos das Cláusulas 3.2, 3.3 e 3.5.5 acima, o Valor Total da Emissão ser diminuído e a Quantidade ser diminuída, em ambos os casos, mediante o cancelamento de Debêntures. A Oferta não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, exceto pela possibilidade de exercício da Opção de Lote Adicional.

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 fevereiro 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 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: As Debêntures terão prazo de vencimento de 4 (quatro) anos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 12 de fevereiro de 2029 ("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.

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: As Debêntures da Primeira Série e 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, correspondentes a 98% (noventa e oito 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", respectivamente).

4.2.2.1. A Remuneração 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 imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

4.2.2.2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, 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, 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;

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

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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 TDIk, 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, 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, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.2.3. 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 dos das Debêntures.

4.2.4. 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 para deliberar, em comum acordo com a Devedora a e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, dos CRI.

4.2.5. 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.

4.2.6. Caso, nas assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures, e conseqüente 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, conseqüentemente, dos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.3. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário

4.3.1. O saldo do Valor Nominal Unitário 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.

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.4.1. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre no dia 12 (doze) dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de agosto de 2025 e o último na Data de Vencimento, conforme estabelecido na tabela abaixo, 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 ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"):

Parcelas	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série
1ª	12 de agosto de 2025
2ª	12 de fevereiro de 2026
3ª	12 de agosto de 2026
4ª	12 de fevereiro de 2027
5ª	12 de agosto de 2027
6ª	12 de fevereiro de 2028
8ª	12 de agosto de 2028
9ª	Data de Vencimento

4.4.2. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série. A Remuneração das Debêntures da Segunda 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 Segunda Série ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, as "Datas de Pagamento da Remuneração").

4.5. Local de Pagamento

4.5.1. 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 6785-7, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 3396 do Banco do Bradesco S.A. (237) ("Conta Centralizadora").

4.6. Prorrogação dos Prazos

4.6.1. 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.

4.6.2. Para fins da presente Escritura, a expressão “Dia(s) Útil(eis)” significa, para os (a) 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 (b) 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.

4.7. Encargos Moratórios

4.7.1. 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: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) 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”).

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.8.1. 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.

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

4.9.1. 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 IV desta Escritura ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), previamente à emissão dos CRI.

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 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 (a) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures de uma mesma série, e (b) 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.

4.10. Repactuação

4.10.1. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

4.11. Publicidade

4.11.1. 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.

4.12. Liquidez e Estabilização

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

4.13. Fundo de Amortização

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

4.14. Classificação de Risco

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

4.15. Tributação

4.15.1. 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.

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

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 realizar o protocolo de qualquer aditamento a esta Escritura na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração, devendo a Devedora enviar ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do referido aditamento, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seus respectivos arquivamentos ou registros.

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, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, 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 ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), 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 4.11.1 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 Facultativo Total, à 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 Facultativo, (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 do Resgate Antecipado Facultativo"):

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

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 Facultativo, acrescido da Remuneração;

Prêmio = 0,40% ao ano.

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

6.1.4.1. 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).

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

6.1.6. 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: (a) a(s) série(s) a que se refere; (b) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (c) a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, que deverá ser um Dia Útil; (d) 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) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação da totalidade dos titulares de CRI da respectiva série e que não será admitido que o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Antecipado seja parcial em relação às Debêntures da mesma série; e (f) 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 dos 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, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI da respectiva série, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI da respectiva série e, consequentemente, das Debêntures da respectiva série e dos 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.

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 respectiva série, 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, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

6.2.6. 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.

6.2.7. 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 da respectiva série, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de

resgate antecipado parcial de Debêntures da mesma série e, consequentemente, 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 fevereiro 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 4.11 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 Escriurador.

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 7.2. a **Erro! Fonte de referência não encontrada.** 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. 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;
- (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) da Devedora (“Controladora”), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora (“Controlada”) e/ou por qualquer coligada da Devedora;
- (iv) 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;
- (v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora que seja um membro do bloco de controle da Companhia signatário do Acordo de Acionistas da Companhia que detenha participação societária na Companhia superior a 4% (quatro por cento) de seu capital social (“Controladoras Consideradas”) e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora Considerada e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora (“Reestruturação”), exceto se (a) a referida Reestruturação envolver exclusivamente entidades integrantes de seu grupo econômico, (b) os atuais acionistas diretos das sociedades que integram o bloco de controle e representam percentual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do capital social da Devedora nesta data (excetuada a SMM Participações Ltda.) (“Atuais Acionistas”)

Controladores”), se mantiverem no controle indireto ou direto da Companhia ou no controle do bloco de controle da Companhia (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), ou (c) concedido o direito de resgate de que trata o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (i) tal alteração ou transferência não resultar em alteração do controle indireto da Devedora; ou (ii) havendo alteração do regime de controle da Devedora com a substituição do regime de controle majoritário por regime de controle minoritário, desde que os Atuais Acionistas Controladores se mantiverem no controle indireto ou direto da Companhia ou no controle do bloco de controle da Companhia;

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

(ix) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas, 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;

(x) 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;

(xi) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para (1) absorção de prejuízos ou (2) 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 “(2)” desde que mantido caixa mínimo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais) no balanço da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora;

(xii) 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

(xiii) 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 pelo item 7.1.1(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 Controladoras e/ou Controladas 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;
- (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 da respectiva data de descumprimento da obrigação, 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 Controlada, 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, 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:
 - (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, ou (iii) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial;

(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;

(ix) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora, que resulte na perda efetiva, pela Devedora, 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 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, excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora;

(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 trimestre que se encerrará em 31 de março 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:

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

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

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. 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 7.4 abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

7.2.1. 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.

7.3. 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 o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula X desta Escritura.

7.3.1. 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 7.3 acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Geral.

7.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e 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.

7.5. 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 ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial, conforme o caso.

7.6. 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 **9** à presente Escritura, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; e (c) 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 (i) qualquer efeito adverso relevante na situação reputacional da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e que impacte a capacidade da Devedora de cumprir pontualmente qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura ("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 (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, desde que seja obtido efeito suspensivo;
- (viii) sem prejuízo do disposto na alínea "o" abaixo, 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, (1) a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e, (2) legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, e (3) 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 e (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 (1) adota políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129; (2) 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; (3) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (4) 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 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 (ii) 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 (iii) 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 atuação 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)(1) cuja falta não possa causar um Efeito Adverso Relevante; (A)(2) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (A)(3) 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 (A)(4) 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 (iv), (vi), (vii) e (viii) acima, entre outros;

(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 (1) 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 e (2) 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 a 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 à 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 VI 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 CCI's 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\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos 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., 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 (um mil e quinhentos reais); e (b) parcelas mensais no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), acrescidos dos devidos tributos;

(vi) remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais); (b) parcelas anuais de R\$18.000,00 (dezoito 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 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\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

9.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e no Anexo VI 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\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos 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, 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\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos 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 IPCA, 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, parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito 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\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos 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\$ 590,00 (quinhentos e noventa 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\$ 200,00 (duzentos reais), acrescidos dos devidos tributos;

(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 culpa ou dolo da Securitizadora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Securitizadora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, 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, 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 7.3 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 Titulares 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: (i) à redução da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.2. desta Escritura; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos nesta Escritura, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula X; e/ou (v) 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, 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, 75% (setenta e cinco por cento) 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, **(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, 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. A 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 n.º 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 n.º 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 Companhia 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 publicação do Ato Societário da Devedora nos Jornais de Publicação, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura 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 (i) 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 (ii) 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 2023, 2022 e 2021 e o período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024, 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 (A)(1) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (A)(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, e (A)(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 Companhia 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: (i) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; (ii) 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 (iii) 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) (i) 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 (ii) 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, (i) 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 (ii) 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 nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução 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; e

(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.

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 /Felipe Rogado

Tel.: (11) 3385-1800

E-mail: gestao.pulv@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 regulação aplicáveis.

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.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de forma digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 21 de janeiro de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(As assinaturas seguem na página seguinte)



Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) 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."

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Devedora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I
EMPREENHIMENTOS 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?
Fernandes Moreira	R. Joaquim de Andrade, 113 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04719-020	153.163	9º RGI SP	Não	Não	Não
Comgás	Av. Presidente Wilson, 716 - Mooca, São Paulo - SP, 03107-000	23.583	7º RGI SP	Não	Não	Não
Guido Caloi	Av. Guarapiranga, 1460 - Jardim São Luís, São Paulo - SP, 04911-005	348.606	11º RGI SP	Não	Não	Não

Pamaris	Alameda dos Pamaris, 282 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04605-000	229.505	14º RGI	Não	Não	Não
Olivia Guedes	Av. do Rio Bonito, 41 - Socorro, São Paulo - SP, 04768-000	413.641	11º RGI SP	Não	Não	Não
Rua da Paz	R. da Paz, 2094 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04713-002	90.379	11º RGI SP	Não	Não	Não
Anhaia Melo	Av. Vila Ema, 1140 - Vila Prudente, São Paulo - SP, 03156-001	247.136 e 247.137	6º RGI SP	Não	Não	Não
Franz Voegeli	Av. Franz Voegeli, 975 - Continental, Osasco - SP, 06020-190	56.506	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não

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	Não	Não	Não
Narciso Sturlini	R. Narciso Sturlini, 883 - Centro, Osasco - SP, 06018-100	117.606	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Bussocaba	Av. Lázaro de Mello Brandão, 770 - Umuarama - Osasco - SP, 06036-080	154.015 ⁽¹⁾	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Fagundes Filho	R. Dr. Maurício de Lacerda, 90 - São Judas, São Paulo - SP, 04303-190	64.010	8º RGI SP	Não	Não	Não
Roque Petroni	Av. Roque Petroni Júnior, 759 - Brooklin, São Paulo - SP, 04707-160	0313856-93 e 230.777	15º RGI SP	Não	Não	Não

SCS Matarazzo	R. Rio Branco, 370 - Fundação, São Caetano do Sul - SP, 09520- 630	39.578, 56.679, 56.680, 56.681, 56.682	2º RGI SÃO CAETANO DO SUL	Não	Não	Não
Agami	Av. Agami, 220 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-000	260.366	14º RGI SP	Não	Não	Sim
Bandeirantes	Av. Cardeal Motta, 537 - City América, São Paulo - SP, 05101-210	159.773, 159.772	16º RGI SP	Não	Não	Não
Salvador Simões	R. Salvador Simões, 436 - Vila Dom Pedro I, São Paulo - SP, 04276-000	110.883	6º RGI SP	Não	Não	Não
Mogi	Esquina das ruas Engenheiro Miguel Gemma x Rua Julio Perotti	93.974	1º RGI Mogi	Não	Não	Não

⁽¹⁾ Corresponde a unificação das matrículas nº 105.876 e nº 105.877.

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 (2)
Fernandes Moreira	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Comgás	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Guido Caloi	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Pamaris	atividades de construção imobiliária	7.000.000	1,87%
Olivia Guedes	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%

Rua da Paz	atividades de construção imobiliária	5.000.000	1,33%
Anhaia Melo	atividades de construção imobiliária	12.000.000	3,20%
Franz Voegeli	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Extra Marginal	atividades de construção imobiliária	130.000.000	34,67%
Narciso Sturlini	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bussocaba	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%

Fagundes Filho	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Roque Petroni	atividades de construção imobiliária	15.000.000	4,00%
SCS Matarazzo	atividades de construção imobiliária	100.000.000	26,67%
Agami	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bandeirantes	atividades de construção imobiliária	30.000.000	8,00%
Salvador Simões	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%

Mogi	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Total		375.000.000	100%

- (1) O valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional. Caso a Opção de Lote Adicional não seja integral ou parcialmente exercida, os valores serão ajustados para refletir o montante final da Emissão.
- (2) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

ANEXO II
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
	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029
TOTAL	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
R\$ 375.000.000,00	150.000	75.000	80.000	70.000	--	--	--	--	--

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.

ANEXO III
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 IV
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 n.º 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 n.º 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 n.º 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 [=] de [=] de 2025 ("**Emissão**"), sendo

nos termos da:

*"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) 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 [=] de [=] 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 [=] de [=] 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 148ª (centésima quadragésima oitava) 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 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado em [=] de [=] de 2025, conforme aditado, entre a Securitizadora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o 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\$300.000.000,00 (trezentos 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.pulv@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 V

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 n.º 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 n.º 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 3ª (Terceira) 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 21 de janeiro 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 VI
TABELA DE DESPESAS

Despesas com a Emissão * Despesas Únicas e primeiras parcelas													
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nº de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/001-25	Registrador	Integralização do ativo	Única	1	R\$ 69.250,00	0,00 %	Não	R\$ 69.250,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 69.250,00	R\$ 69.250,00
B3 S.A.	09.346.601/001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Única	1	R\$ 214,90	0,00 %	Não	R\$ 214,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 214,90	R\$ 214,90
B3 S.A.	09.346.601/001-25	Custodiante	Custódia das CCI's	Única	1	R\$ 5.560,00	0,00 %	Não	R\$ 5.560,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.560,00	R\$ 5.560,00
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro Anbima	Única	1	R\$ 14.915,00	0,00 %	Não	R\$ 14.915,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 14.915,00	R\$ 14.915,00
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Base de Dados CRI	Única	1	R\$ 2.979,00	0,00 %	Não	R\$ 2.979,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 2.979,00	R\$ 2.979,00
CVM	29.507.878/0001-08	Regulador	Taxa de Fiscalização	Única	1	R\$ 90.000,00	0,00 %	Sim	R\$ 90.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 90.000,00	R\$ 90.000,00
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

Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 2.000,00	16,33 %	Sim	R\$ 2.390,34	R\$ 35,86	R\$ 111,15	R\$ 2.243,34	R\$ 2.390,34
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 18.000,00	16,33 %	Sim	R\$ 21.513,09	R\$ 322,70	R\$ 1.000,36	R\$ 20.190,03	R\$ 21.513,09
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração CRI	Única	1	R\$ 4.500,00	16,33 %	Sim	R\$ 5.378,27	R\$ 80,67	R\$ 250,09	R\$ 5.047,51	R\$ 5.378,27
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração CRI	Única	1	R\$ 4.500,00	16,33 %	Sim	R\$ 5.378,27	R\$ 80,67	R\$ 250,09	R\$ 5.047,51	R\$ 5.378,27
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI	Única	1	R\$ 5.000,00	16,33 %	Sim	R\$ 5.975,86	R\$ 89,64	R\$ 277,88	R\$ 5.608,34	R\$ 5.975,86
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI	Única	1	R\$ 5.000,00	16,33 %	Sim	R\$ 5.975,86	R\$ 89,64	R\$ 277,88	R\$ 5.608,34	R\$ 5.975,86
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Custódia	Única	1	R\$ 4.500,00	16,33 %	Sim	R\$ 5.378,27	R\$ 80,67	R\$ 250,09	R\$ 5.047,51	R\$ 5.378,27
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Implantação	Única	1	R\$ 1.500,00	6,65 %	Valor Bruto	R\$ 1.606,86	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.606,86	R\$ 1.606,86
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Única	1	R\$ 200,00	6,65 %	Valor Bruto	R\$ 214,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 214,25	R\$ 214,25
Banco Itaú BBA S.A.	17.298.092/0001-30	Coordenador Líder	Comissão de Estruturação	Única	1	R\$ 492.507,29	0,00 %	Não	R\$ 492.507,29	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 492.507,29	R\$ 492.507,29
Banco Itaú Unibanco S.A.	60.701.190/0001-04	Coordenador Líder	Comissão de Garantia Firme	Única	1	R\$ 332.042,06	0,00 %	Não	R\$ 332.042,06	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 332.042,06	R\$ 332.042,06

Itáu Unibanco Holding S.A	60.872.504/0 001-23	Coordenad or Líder	Comissão de Distribuição	Única	1	R\$ 3.984.504, 70	0,00 %	Não	R\$ 3.984.504, 70	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.984.504, 70	R\$ 3.984.504, 70
Total						R\$ 5.056.161 ,95			R\$ 5.068.429 ,00	R\$ 1.164, 69	R\$ 3.610, 54	R\$ 5.063.653 ,77	R\$ 5.068.429 ,00

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	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/001-25	Clearing	Liquidação Financeira (liquidação continuada)	Mensal	6	R\$ 214,90	0,00 %	Não	R\$ 214,90	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 214,90	R\$ 1.289,40
B3 S.A.	09.346.601/001-25	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
B3 S.A.	09.346.601/001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Mensal	6	R\$ 5.560,00	0,00 %	Não	R\$ 5.560,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 5.560,00	R\$ 33.360,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/001-03	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	22.610.500/001-88	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 18.000,00	9,65 %	Sim	R\$ 19.922,52	R\$ 298,84	R\$ 926,40	R\$ 18.697,29	R\$ 19.922,52
Vórtx DTVM	22.610.500/001-88	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 4.500,00	9,65 %	Sim	R\$ 4.980,63	R\$ 74,71	R\$ 231,60	R\$ 4.674,32	R\$ 4.980,63
Vórtx DTVM	22.610.500/001-88	Escriturador	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 4.500,00	9,65 %	Sim	R\$ 4.980,63	R\$ 74,71	R\$ 231,60	R\$ 4.674,32	R\$ 4.980,63

Vórtx DTVM	22.610.500/001-88	Escriturador	Parcela Anual – 2ª Série	Anual	1	R\$ 4.500,00	9,65 %	Sim	R\$ 4.980,63	R\$ 74,71	R\$ 231,60	R\$ 4.674,32	R\$ 4.980,63
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/001-30	Contabilidade	Contabilidade e Demonstrações Financeiras	Mensal	6	R\$ 590,00	0,00 %	Não	R\$ 590,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 590,00	R\$ 3.540,00
BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/001-79	Auditoria	Auditoria das Demonstrações Financeiras	Anual	1	R\$ 4.700,00	14,25 %	Sim	R\$ 5.481,05	R\$ 82,22	R\$ 254,87	R\$ 5.143,97	R\$ 5.481,05
VERT DTVM	48.967.968/001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Mensal	6	R\$ 200,00	6,65 %	Valor Bruto	R\$ 214,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 214,25	R\$ 1.285,48
Total						R\$ 44.864,90			R\$ 49.356,97	R\$ 640,17	R\$ 1.984,52	R\$ 46.732,29	R\$ 94.414,52

Despesas Extraordinárias <i>* Despesas de custos estimados com possíveis aditamentos e assembleias</i>													
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nº de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
							0,00 %		R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Provisão fundo de despesas extraordinárias						R\$ 770,00							R\$ 0,00
Total						R\$ 770,00			R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00