

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

celebrado entre

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**  
*na qualidade de Emissora*

e

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**  
*na qualidade de Debenturista*

Datado de 13 de junho de 2024

---

20/06/2024



Certifico o Registro em 20/06/2024

Arquivamento ED002623000 de 20/06/2024 Protocolo 248923242 de 14/06/2024 NIRE 26300015251

Nome da empresa MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 68151021833183

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas (sendo cada individualmente, uma “Parte” e, em conjunto, as “Partes”),

**1. MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 02106-7, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar (parte), CEP 51011-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 12.049.631/0001-84, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Pernambuco (“JUCEPE”) sob o Número de Identificação de Registro de Empresas (NIRE) 2630015251, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”); e

**2. TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

(Sendo a Emissora e a Securitizadora doravante denominados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”)

**CONSIDERANDO QUE:**

(i) a Emissora tem por objeto social a (a) atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; (b) a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista; (c) a gestão e administração da propriedade imobiliária própria e de terceiros; e (d) a realização de serviços de engenharia, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

(ii) a Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), e pelos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

(iii) a fim de financiar suas atividades relacionadas ao setor imobiliário, a Emissora emitirá, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures simples, nos termos da Cláusula 3.4.2 abaixo e observado o disposto na Cláusula 3.4.3 abaixo, não conversíveis em

ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, de sua 7ª (sétima) emissão, nos termos desta Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista (“Emissão”, “Debêntures” e “Colocação Privada”, respectivamente). Após a subscrição da totalidade das Debêntures, a Debenturista passará a ser titular das Debêntures e credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora 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 desta Escritura de Emissão, as quais representam créditos imobiliários por destinação, nos termos dos dispositivos legais e regulamentares aplicáveis (“Créditos Imobiliários”) e representarão a totalidade dos Créditos Imobiliários;

(iv) os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão destinados diretamente pela Emissora exclusivamente para o financiamento de suas atividades relacionadas ao setor imobiliário, conforme destinação de recursos prevista na Cláusula 3.5 abaixo;

(v) a Debenturista emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) (“CCI da Primeira Série”) e das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) (“CCI da Segunda Série”), por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, (“Escritura de Emissão de CCI”), a ser celebrada entre a Securitizadora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Custodiante” ou “Oliveira Trust”), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro para a emissão dos CRI (conforme abaixo definido);

(vi) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, parágrafo 2º, da Lei 14.430;

(vii) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Securitizadora (“CRI”), os quais serão emitidos nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e dos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, de acordo com o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*” a ser celebrado entre a

Debenturista e a Oliveira Trust (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente);

(viii) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários, que resultará na emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, da Resolução CVM 60 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), em volume equivalente à quantidade de Debêntures, aos quais os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, serão vinculados como lastro, na forma a ser prevista no Termo de Securitização, de modo que as Debêntures ficarão vinculadas aos CRI e seu patrimônio separado (“Operação de Securitização”);

(ix) a totalidade dos CRI será distribuída por meio de oferta pública de distribuição, sob rito automático, sem análise prévia, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), e serão destinados a Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), considerados após a subscrição e integralização dos CRI, os titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”), em regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), qual seja, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Séries, da 316ª (trecentésima décima sexta) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado entre a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. (“Itaú BBA”, e em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), a Securitizadora e a Emissora, no âmbito da Oferta (“Contrato de Distribuição”);

(x) a Emissora reconhece expressamente que a manutenção da existência, validade e eficácia desta Escritura (conforme definido abaixo), de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Debenturista, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Emissora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nesta Escritura, observados, ainda, os termos e as condições do Termo de Securitização; e

(xi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

## 1. AUTORIZAÇÃO

**1.1.** A presente Emissão é realizada e a presente Escritura e os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) dos quais a Emissora é parte são celebrados com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024 (“Ato Societário da Emissora”), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e do estatuto social da Emissora, que, dentre outras matérias: (i) aprovou os termos e condições da Emissão e da Colocação Privada das Debêntures; e (ii) autorizou a diretoria da Emissora a adotar todas e quaisquer medidas necessárias à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Emissora, elaborar e celebrar todos os documentos necessários à realização da Emissão e da Colocação Privada, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura de Emissão, em especial, o Aditamento *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), bem como autorizou à contratação de todos os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e à Oferta dos CRI e ratificou todos os demais atos já praticados pela diretoria, ou seus procuradores, relacionados nesta Cláusula.

## **2. REQUISITOS DA EMISSÃO**

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

### **2.1. Arquivamento e Publicação do Ato Societário da Emissora**

**2.1.1.** O arquivamento da ata do Ato Societário da Emissora será realizado pela Emissora perante a JUCEPE, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, alínea “a” da Lei das Sociedades por Ações.

**2.1.2.** A ata do Ato Societário da Emissora será publicada no jornal “*Jornal Folha de Pernambuco*” (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, alínea “a”, e artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.1.3.** A Emissora se compromete a enviar à Debenturista (i) cópia do comprovante de protocolo da ata do Ato Societário da Emissora perante a JUCEPE em até 3 (três) Dias Úteis após a última assinatura nesta Escritura; (ii) cópia da ata do Ato Societário da Emissora devidamente arquivada perante a JUCEPE em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da ata do Ato Societário da Emissora pela JUCEPE; e (iii) cópia da ata do Ato Societário da Emissora publicada no Jornal de Publicação em até 2 (dois) Dias Úteis após a referida publicação.

**2.1.4.** Os atos societários que eventualmente venham a ser praticados após o arquivamento desta Escritura de Emissão, relacionados à Emissão e/ou à Oferta também serão arquivados na JUCEPE, conforme aplicável, e publicados pela Emissora no Jornal de Publicação, conforme aplicável e observada a legislação em vigor e os prazos desta Cláusula 2.1.

## **2.2. Inscrição desta Escritura**

**2.2.1.** A presente Escritura e eventuais aditamentos (incluindo o Aditamento *Bookbuilding*) serão protocolados para inscrição na JUCEPE, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva assinatura, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser enviadas cópias eletrônicas (PDF) dos comprovantes de protocolo à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI na respectiva data de protocolo. A Emissora se compromete a enviar à Securitizadora 1 (uma) cópia eletrônica (formato .pdf) desta Escritura e/ou seus eventuais aditamentos (incluindo o Aditamento *Bookbuilding*), conforme aplicável, com certificação digital, devidamente registrada na JUCEPE, sem prejuízo de cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

**2.2.2.** Esta Escritura será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, que deverá ser protocolado para inscrição na JUCEPE, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da assinatura, nos termos da Cláusula 2.2.1 acima (“Aditamento *Bookbuilding*”).

## **2.3. Registro o “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” e do “Livro de Transferência de Debêntures Nominativas”**

**2.3.1.** Deverão ser formalizados o “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” da Emissora (“Livro de Registro”), no qual constarão as condições essenciais da Emissão, e o “Livro de Transferência de Debêntures Nominativas” da Emissora, no qual serão registradas todas as transações que envolvam a transferência da titularidade das Debêntures (em conjunto, os “Livros de Registro de Debêntures”).

**2.3.2.** A Emissora deverá, previamente à primeira data de integralização dos CRI, enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia simples digital (formato .pdf) da anotação nos Livros de Registro de Debêntures, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora.

## **2.4. Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação**

**2.4.1.** As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As Debêntures não serão registradas para negociação em mercados regulamentados e não serão objeto de negociação, transferência ou qualquer forma de oneração por seus titulares, sendo proibida a sua transferência para terceiros ou a sua oneração em benefício de terceiros, excetuada a hipótese prevista na Cláusula 3.6.3 abaixo.

## **2.5. Custódia**

**2.5.1** A Custodiante foi contratada nos termos do “*Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Registro e Custódia*” a ser celebrado entre a Securitizadora e a Custodiante (“Contrato de Custódia”), pela remuneração prevista no Contrato de Custódia, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf) (a) desta Escritura de Emissão devidamente registrada na JUCEPE, (b) do boletim de subscrição das Debêntures, (c) do Termo de Securitização, (d) da Escritura de Emissão de CCI, e (e) de eventuais aditamentos aos documentos mencionados, e realizar a verificação do lastro dos CRI (“Documentos Custodiados”); (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios do lastro acima.

## **2.6. Inexigibilidade de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)**

**2.6.1.** A Emissão não será objeto de registro na CVM ou na ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de Colocação Privada, sem (i) a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou (ii) qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados, conforme o disposto na Cláusula 2.7 abaixo.

**2.6.2.** Em decorrência do estabelecido nesta Escritura de Emissão, a Emissora declara seu conhecimento de que a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Emissora se compromete a colaborar com a Debenturista e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

## **2.7. Colocação**

**2.7.1.** As Debêntures serão objeto de Colocação Privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão na CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante à ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 2.6.12.6.1 acima.

## **3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

### **3.1. Objeto Social da Emissora**

**3.1.1.** Nos termos do artigo 3º do seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social: (i) atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; (ii) a participação em outras sociedades,



empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista; (iii) a gestão e administração da propriedade imobiliária própria e de terceiros; e (iv) a realização de serviços de engenharia.

### **3.2. Número da Emissão**

**3.2.1.** Esta é a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Emissora.

### **3.3. Número de Séries**

**3.3.1.** A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, observado que a existência de cada série, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, será definida em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* sendo que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série da Emissão (“Primeira Série”) são as “Debêntures da Primeira Série”; e (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série da Emissão (“Segunda Série” e, em conjunto com a Primeira Série, “Séries” ou, individual e indistintamente, “Série”) são as “Debêntures da Segunda Série”. Qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures emitidas serão alocadas na Série remanescente, nos termos a serem acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, e situação na qual as Debêntures da Primeira Série ou as Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, serão automaticamente canceladas e não produzirão qualquer efeito e as intenções ou ordens de investimento relacionadas aos CRI da Série não emitida serão desconsideradas, nos termos da Clausula 3.8.1 abaixo.

### **3.4. Valor Total das Debêntures e Quantidade de Debêntures**

**3.4.1.** O valor total da Emissão das Debêntures será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão. O valor e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série serão definidos em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, os quais serão formalizados por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, nos termos da Cláusula 3.8.1 abaixo.

**3.4.2.** Serão emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, nos termos da Cláusula 3.8.1 abaixo.

**3.4.3.** De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 3.4.2 acima, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto



da Emissão, observado que (i) não haverá quantidade mínima ou máxima de Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as tais séries, observado o Valor Total da Emissão; e (ii) em qualquer dos casos, qualquer uma das Séries poderá não ser emitida (“Sistemas de Vasos Comunicantes”). Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será formalizado por meio da celebração do Aditamento do *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, por meio do qual serão definidos (i) o número de Séries da Emissão das Debêntures; (ii) a quantidade final de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série e, conseqüentemente, o volume final de cada Série; e (iii) a taxa final de Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido) e de Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido), observado o disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

### **3.5. Destinação dos Recursos**

**3.5.1.** Independentemente da ocorrência de resgate ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Emissora comprove, por si ou por meio de sociedades Controladas (conforme abaixo definido), a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Emissora ou pelas suas Controladas, diretamente atinentes ao pagamento das parcelas futuras do preço de aquisição de determinados empreendimentos imobiliários (incluindo à título de permuta financeira, excluindo, portanto, permuta física), à construção de imóveis, execução de reforma, relacionados a empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo IV a esta Escritura (“Empreendimentos Imobiliários” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente).

**3.5.2.** Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas da Emissora por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; (iii) mútuos para as Controladas; (iv) emissão de debêntures pelas Controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei. Para fins de comprovação de eventual transferência pela Emissora para suas Controladas, a Emissora deverá enviar, ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, a contar da solicitação nesse sentido pelo Agente Fiduciário dos CRI, os respectivos instrumentos contratuais que formalizem as transferências indicadas nos itens “(i)” a “(iv)” acima.

**3.5.3.** A Emissora declara, em conformidade com a Resolução CMN 5.118, que o setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Emissora. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias originadas com parte(s) relacionada(s) à Emissora e/ou suas Controladas para fins de aluguel ou aquisição de

imóveis, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

**3.5.4.** A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Cláusula 3.5.2 acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo IV desta Escritura, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 6 abaixo. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

**3.5.5.** A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.5.3 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 3.5.3 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que (i) a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e (ii) referido aditamento deverá também alterar o Anexo V – Cronograma Indicativo, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

**3.5.6.** Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão, será necessária a comprovação pela Emissora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 3.5.1 acima, devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no Anexo IV a esta Escritura (“Relatório de Verificação”), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos seguintes documentos comprobatórios da referida destinação: (i) em caso de aquisição, cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições, conforme o caso; e (ii) em caso de construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais e seus arquivos XML, emitidos automaticamente durante a emissão das notas fiscais, mencionadas no Relatório de Verificação, acompanhado dos comprovantes de pagamentos das notas fiscais (“Documentos Comprobatórios”). O

Relatório de Verificação acompanhado dos Documentos Comprobatórios deverá ser encaminhado pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, (i) no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada semestre civil, ou (ii) em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate previstos nesta Escritura.

**3.5.7.** Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emissora, cópia de quaisquer outros Documentos Comprobatórios, além dos previstos nos termos da Cláusula 3.5.5 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.5.6 acima e nesta Cláusula 3.5.7, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

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

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

**3.5.8.** Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista na Cláusula 3.5.1 até a data de vencimento original dos CRI, conforme cronograma indicativo estabelecido no Anexo V desta Escritura (“Cronograma Indicativo”), sendo certo que tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo (i) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou de resgate antecipado das Debêntures.

**3.5.9.** Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Imobiliários serão integralmente utilizados pela Companhia, nas porcentagens indicadas no Cronograma Indicativo constante do Anexo V. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do Anexo V, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

**3.5.10.** Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e declarações referidos na Cláusula 3.5.1 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

**3.5.11.** Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura, a Emissora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.5; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos da Cláusula 3.5 e seguintes acima.

**3.5.12.** A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.5.

**3.5.13.** A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.5 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares dos CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

**3.5.14.** O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos desta Cláusula 3.5 acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá empenhar os seus melhores esforços para obter junto à Emissora o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos recebidos pelas Emissora em decorrência das Debêntures. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de “*gatekeeper*”, no âmbito da Emissão e da oferta pública dos CRI, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se, conforme o caso, à verificação por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

**3.5.15.** Adicionalmente, a Emissora confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Imobiliários todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários.

### **3.6. Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures**

**3.6.1.** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos Livros de Registro de Debêntures, pela anotação comprovando o registro da titularidade das Debêntures.

**3.6.2.** O pagamento do Preço de Integralização (conforme abaixo definido) das Debêntures subscritas pela Securitizadora, na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), observado o valor retido conforme Cláusula 10.3.1 abaixo, será realizado pela Debenturista após o atendimento das seguintes condições (“Condições Precedentes”):

- (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação necessários para a concretização da emissão dos CRI e das Debêntures, bem como da Oferta, incluindo, sem limitação, o Termo de Securitização, esta Escritura, o Contrato de Distribuição, e a Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditamentos a tais instrumentos entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto. Para fins desta Escritura, “Documentos da Operação” significa, em conjunto, (a) o Termo de Securitização; (b) esta Escritura; (c) o Contrato de Distribuição; (d) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (e) o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); (f) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (g) o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); (h) o Prospecto Preliminar (conforme definido no Termo de Securitização); (i) o Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização); (j) Escritura de Emissão de CCI; e (k) demais aditamentos aos instrumentos mencionados nas alíneas anteriores e instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta;
- (ii) registro do Ato Societário da Emissora na JUCEPE, bem como a realização de sua publicação no Jornal de Publicação, na forma prevista na Escritura de Emissão;
- (iii) registro desta Escritura na JUCEPE;
- (iv) emissão, subscrição e integralização de CRI, na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização; e
- (v) inexistência de inadimplemento de qualquer das obrigações previstas nesta Escritura, incluindo a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, observadas as disposições da Cláusula 5 desta Escritura.

**3.6.2.1.** O não cumprimento das Condições Precedentes acarretará, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere ao pagamento das comissões devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como ao pagamento das despesas da Emissão, conforme aplicáveis, o cancelamento de pleno direito das Debêntures.

**3.6.3.** A Debenturista poderá promover a transferência, a qualquer título, parcial ou total das Debêntures de sua titularidade, desde que integralizadas, ou dos créditos delas decorrentes, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI, tal transferência:

- (a) observará o previsto no Termo de Securitização com relação à necessidade de aprovação prévia em assembleia de Titulares dos CRI; e
- (b) somente poderá ocorrer de forma integral e na hipótese de liquidação do patrimônio separado dos CRI, caso em que ocorrerá a dação em pagamento das Debêntures aos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

**3.6.4.** No âmbito de qualquer transferência de Debêntures e desde que os requisitos estabelecidos nos itens anteriores desta cláusula tenham sido atendidos, as Partes obrigam-se a promover a transferência das Debêntures.

**3.6.5.** Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, o termo “Debenturista” designará todos os titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, obrigações, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões atribuídas, por lei ou contrato, aos titulares das Debêntures.

**3.6.6.** As decisões da Debenturista no âmbito desta Escritura, enquanto titular das Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e/ou o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

### **3.7. Vinculação aos CRI**

**3.7.1.** As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista e serão vinculadas aos CRI objeto da 1ª (primeira) série (“CRI da Primeira Série”) e da 2ª (segunda) série (“CRI da Segunda Série”) da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e da Resolução CMN 5.118, conforme estabelecido no Termo de Securitização, sendo (i) todos e quaisquer créditos, principais e acessórios, devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, que compõem o lastro dos CRI da Primeira Série, aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do regime fiduciário constituído nos termos do Termo de Securitização (“Creditórios Imobiliários da Primeira Série”); e (ii) todos e quaisquer créditos, principais e acessórios, devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, que compõem o lastro dos CRI da Segunda Série, aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do regime fiduciário constituído nos termos do Termo de Securitização (“Créditos Imobiliários da Segunda Série” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários da Primeira Série, “Créditos Imobiliários”).

**3.7.2.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição



das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo II desta Escritura de Emissão (“Boletim de Subscrição das Debêntures”), sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI.

**3.7.3.** Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 26, caput e parágrafo 1º, da Lei nº 14.430, e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60 e da consequente vinculação das Debêntures aos CRI, a Emissora declara ter ciência e concorda que todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

**3.7.4.** Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, exceto se previsto de forma contrária nesta Escritura e/ou no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada em Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização).

### **3.8. Procedimento de *Bookbuilding***

**3.8.1.** A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar, na Lâmina e no Aviso ao Mercado, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, com a finalidade de definir: **(i)** a taxa da remuneração aplicável a cada uma das Séries dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo), limitada a Taxa Teto de cada Série; **(ii)** o número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o número de Séries da Emissão das Debêntures, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; e **(iii)** a quantidade de CRI alocada em cada série de emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures alocada em cada Série da Emissão das Debêntures (“Procedimento de *Bookbuilding*”), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento à esta Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, da Debenturista ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

## **4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

### **4.1. Características Básicas**

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



**4.1.2. Data de Emissão.** Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2024 (“Data de Emissão”).

**4.1.3. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures.** As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vigência de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 12 de julho de 2029 (“Data de Vencimento Primeira Série” e “Data de Vencimento Segunda Série”, respectivamente e, em conjunto, “Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, previstas nesta Escritura.

**4.1.4. Conversibilidade.** As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

**4.1.5. Espécie.** As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir a Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

## **4.2. Atualização Monetária das Debêntures**

**4.2.1. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, não será objeto de atualização monetária.

**4.2.2. Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série”):

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, na primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda

Série, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

“k” = número inteiro de 1 até n.

“n” = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo ‘n’ um número inteiro;

“NI<sub>k</sub>” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, ‘NI<sub>k</sub>’ corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

“NI<sub>k-1</sub>” = valor do número-índice do IPCA utilizado por NI<sub>k</sub> no mês anterior ao mês ‘k’.

“dup” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo ‘dup’ um número inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Aniversário após a 1ª integralização, o “dup” apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

“dut” = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente subsequente, exclusive, sendo ‘dut’ um número inteiro. Para a 1ª (primeira) Data de Aniversário em 13/08/2024, “dut” será considerado com 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Considera-se como “Data de Aniversário” todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil.

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

A aplicação da atualização monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nesta Escritura ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dnp}{dat}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

onde:

“NI<sub>kp</sub>” = corresponde ao número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

“NI<sub>k-1</sub>” = conforme definido acima; e

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

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

**4.2.2.1.** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será objeto de atualização monetária.

#### **4.3. Remuneração das Debêntures**

**4.3.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série.** A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) a ser apurado de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano (“Taxa Teto da Primeira Série”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”).

**4.3.1.1.** A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), obedecida a seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

“nDI” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “nDI” um número inteiro.

“TDI<sub>k</sub>” = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

“DI<sub>k</sub>” = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

“FatorSpread” = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

*Spread* = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Primeira Série;

“DP” = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produto dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no primeiro dia anterior à data do cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (exemplo: para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 14 pela B3, pressupondo-se que os dias 14 e 15 são Dias Úteis).

**4.3.1.2.** Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Primeira Série valor equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.

**4.3.1.3.** Observado o disposto na Cláusula 4.5 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures da Primeira Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**4.3.2. Remuneração das Debêntures da Segunda Série.** A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo, limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir ("Taxa Teto da Segunda Série" e, em conjunto com a Taxa Teto da Primeira Série, "Taxa Teto"): (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, quando considerada em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "Remuneração").

**4.3.2.1.** A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

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

onde:

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

“VNA” = corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left( \frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

“Taxa”: taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Segunda Série.

“DP”: corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debênture da Segunda Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

**4.3.2.2.** Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

#### **4.4. Pagamento da Remuneração**

**4.4.1.** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) e as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga conforme as datas previstas no Anexo I desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 13 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento da respectiva Série (“Datas de Pagamento da Remuneração” ou, individualmente, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

**4.4.2.** Todos os pagamentos devidos pela Emissora aos titulares de Debêntures deverão ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas ou determinadas na presente Escritura.



**4.4.3.** Sem prejuízo das obrigações de pagamento assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura, a Securitizadora se compromete a enviar à Emissora, via correio eletrônico, **(i)** até as 15:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração, datas de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou Data de Vencimento, conforme o caso (considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo), uma estimativa do valor a ser pago pela Emissora na Conta Centralizadora (conforme definida abaixo) a título de Remuneração e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, conforme cronograma constante do Anexo I à presente Escritura; e **(ii)** até as 10:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração, datas de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou Data de Vencimento, conforme o caso (considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo), o valor exato a ser pago pela Emissora em referida data na Conta Centralizadora, a título de Remuneração e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

**4.4.3.1.** A ausência de envio da notificação prevista acima, pela Securitizadora, ou o seu envio tardio: (i) não eximirá a Emissora do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e (ii) autorizará a Emissora a utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, sendo certo que a Emissora ficará obrigada a pagar à Securitizadora quaisquer valores remanescentes caso seja verificada divergência entre os cálculos realizados pela Emissora e os cálculos realizados pela Securitizadora, sem a incidência de quaisquer acréscimos moratórios.

**4.4.4.** Após o Procedimento de *Bookbuilding*, esta Escritura deverá ser aditada para formalizar a taxa final da Remuneração das Debêntures. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

**4.4.5.** Considera-se “Período de Capitalização”: o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração aplicável (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada Data de Pagamento da Remuneração aplicável imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração aplicável do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna “*Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série*” e “*Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série*” da tabela constante no Anexo I à presente Escritura. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate, data da amortização ou do vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso.

#### **4.5. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI e do IPCA**

## Taxa DI

**4.5.1.** No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente (“Taxa Substitutiva DI”), até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares dos CRI da Primeira Série quando da divulgação posterior da taxa/índice de Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

**4.5.2.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Debenturista deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 10 (dez) Dias Úteis acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial da Primeira Série (conforme definida no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da Primeira Série, de comum acordo com a Emissora e a Debenturista, sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures da Primeira Série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures da Primeira Série. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

**4.5.3.** Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial da Primeira Série (conforme definido no Termo de Securitização), a referida Assembleia Especial não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

**4.5.4.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares dos CRI da Primeira Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial da Primeira Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Debenturista deverá informar à Emissora, o que acarretará o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures da Primeira Série pela Emissora em conformidade com os procedimentos descritos na presente Escritura (“Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva DI”) e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI da Primeira Série pela Securitizadora, no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial da Primeira Série, (b) da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou **(ii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) aplicável, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série nesta situação será a última Taxa DI disponível.

## IPCA

**4.5.5.** No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: **(i)** a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou **(ii)** no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o IGP-M; ou **(iii)** exclusivamente na ausência deste, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial da Segunda Série (conforme definido no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da Segunda Série, de comum acordo com a Emissora e a Debenturista, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária (“Taxa Substitutiva IPCA”), parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série. Tal Assembleia Especial da Segunda Série deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

**4.5.6.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura e no Termo de Securitização relativas as Debêntures da Segunda Série e aos CRI da Segunda Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares dos CRI da Segunda Série quando da divulgação posterior da taxa/índice atualização que seria aplicável.

**4.5.7.** Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial da Segunda Série, a referida Assembleia Especial da Segunda Série não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série.

**4.5.8.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares dos CRI da Segunda Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial da Segunda Série por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Debenturista deverá informar à Emissora, o que acarretará o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda Série pela Emissora em conformidade com os procedimentos descritos na presente Escritura (“Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva IPCA”) e, conseqüentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI da Segunda Série pela Securitizadora, no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial da Segunda Série, (b) da data em que tal Assembleia deveria ter ocorrido, considerando a segunda convocação, ou **(ii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro, pelo Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) aplicável, não sendo devido qualquer prêmio ou aplicação de taxa de desconto. Nesta situação, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura e no Termo de Securitização relativas as Debêntures da Segunda Série e aos CRI da Segunda Série, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

#### **4.6. Amortização**

**4.6.1. Amortização das Debêntures.** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo (i) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, e (ii) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, serão amortizados em 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais indicados nas tabelas abaixo:

<b>Debêntures da Primeira Série</b>		
<b>Parcela</b>	<b>Data de Amortização</b>	<b>% do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado</b>
1ª	13 de julho de 2027	33,3333%
2ª	13 de julho de 2028	50,0000%
3ª	Data de Vencimento Primeira Série	100,0000%

<b>Debêntures da Segunda Série</b>		
<b>Parcela</b>	<b>Data de Amortização</b>	<b>% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado</b>
1ª	13 de julho de 2027	33,3333%
2ª	13 de julho de 2028	50,0000%
3ª	Data de Vencimento Segunda Série	100,0000%

#### **4.7. Condições de Pagamento**

**4.7.1. Local e Horário de Pagamento.** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora, qual seja conta corrente de nº 91270-5, na agência 0350, do Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta Centralizadora”), até as 16:00 horas do dia do respectivo pagamento.

#### **4.8. Repactuação Programada**

**4.8.1.** As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

#### **4.9. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização**

**4.9.1.** As Debêntures serão subscritas mediante a celebração, pela Securitizadora, do Boletim de Subscrição das Debêntures, na forma do Anexo II à presente Escritura. A Emissora deverá enviar à Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do Boletim de Subscrição das Debêntures para fins de custódia dos Documentos Custodiados.

**4.9.2.** As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(iii)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI e, conseqüentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, e (b) que, neste caso, a Emissora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do Comissionamento dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição.

**4.9.3.** O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, das Debêntures) de uma mesma série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

**4.9.4.** Observado o disposto na Cláusula 4.9.8 abaixo, as Debêntures serão integralizadas conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

**4.9.5.** As Debêntures serão integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), à vista, em moeda corrente nacional. As Debêntures serão integralizadas: **(i)** na primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** (a) em caso de integralização das Debêntures da Primeira Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (exclusive); e (b) em caso de integralização das Debêntures da Segunda Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Segunda Série (exclusive) (“Preço de Integralização”).

**4.9.6.** Os pagamentos referentes à integralização das Debêntures serão realizados à vista, em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, por meio do PIX, meio de pagamento instantâneo criado pelo Banco Central do Brasil, ou por meio de transferência entre contas correntes de mesma instituição financeira, pela Securitizadora em favor da Emissora na conta corrente

nº 35708-0, de titularidade da Emissora, mantida na agência nº 3175 do Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta de Livre Movimentação”), observado o disposto na Cláusula 4.9.7 abaixo, a integralização das Debêntures será realizada exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI e desde que estejam cumpridas as condições precedentes previstas nesta Escritura, no Boletim de Subscrição das Debêntures e no Contrato de Distribuição.

**4.9.7.** A Securitizadora fica desde já autorizada a reter do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, **(i)** na primeira Data de Integralização, a respectiva proporção referente às comissões devidas aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição; **(ii)** na primeira Data de Integralização, o valor total das despesas iniciais; e **(iii)** na primeira Data de Integralização ou, caso insuficiente, nas Datas de Integralização subsequentes, o Valor Total do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), referente à constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), observado o disposto na Cláusula 10.3 abaixo.

**4.9.8.** O Preço de Integralização das Debêntures será pago em cada Data de Integralização, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra após as 16:00 horas, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

**4.9.9.** A cada Data de Integralização das Debêntures, a Emissora deverá assinar o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do Anexo III desta Escritura.

**4.9.10. Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem qualquer acréscimo ou penalidade ao valor a ser pago.

**4.9.11.** Para todos os fins desta Escritura, considera-se “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”): todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

**4.9.12.** Tendo em vista a vinculação das Debêntures aos CRI, nos termos da Cláusula 3.7 acima, caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, conforme previsto no Termo de Securitização, sejam dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento.

**4.9.13. Não prorrogação.** O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura, ou em comunicado divulgado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

**4.9.14. Encargos Moratórios.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, calculados desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração e, se aplicável, da atualização monetária da respectiva Série devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

**4.10. Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos e Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.**

*Aquisição Facultativa*

**4.10.1.** A Emissora não poderá adquirir as Debêntures da presente Emissão, nos termos do artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

*Resgate Antecipado Facultativo Total*

**4.10.2.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), nos termos desta Cláusula 4.10.2 e seguintes.

**4.10.2.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

- (i) no caso das Debêntures da Primeira Série: (a) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme o caso (“Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série”), acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso o Resgate



Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = V_{Re} \times [(1 + i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

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

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série;

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

i = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano ou 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme previsto na Cláusula 4.10.2.1 (i) acima.

- (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série: ao maior valor entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) (a.1) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido (a.2) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), e (a.3) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme o caso; e (b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e das parcelas de Remuneração das Debêntures da Segunda Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série” e,

em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado do Facultativo das Debêntures da Primeira Série, individual e indistintamente, “Valor do Resgate Antecipado Facultativo”):

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

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

C = conforme definido e calculado na Cláusula 4.2.2 acima;

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

VNE<sub>k</sub> = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série;

FVP<sub>k</sub> = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série.

N<sub>k</sub> = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

*Duration* = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left( \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

**4.10.2.2.** O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série, nos termos desta Escritura de Emissão, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

**4.10.2.3.** A Emissora deverá comunicar a Debenturista sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total, mediante comunicação escrita endereçada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo; (ii) a data para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

**4.10.2.4.** A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze) horas do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo.

**4.10.2.5.** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

#### Amortização Extraordinária Facultativa

**4.10.3.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de julho de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

**4.10.3.1.** O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa, será equivalente (“Valor de Amortização Extraordinária”):

- (i) Em relação às Debêntures da Primeira Série: ao (a) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e (c) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série, e (d) acrescido de prêmio ao ano, equivalente a (1) 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º

(quadragésimo oitavo) (inclusive) contados da Data de Emissão; ou (3) 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e a Data de Vencimento Primeira Série (inclusive), em qualquer dos casos, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = V_{Re} \times [(1 + i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

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

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série;

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série (exclusive); e

i = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano ou 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme previsto na Cláusula 4.10.3.1 (i) acima.

- (ii) Em relação às Debêntures da Segunda Série: ao maior valor entre “(a)” e “(b)” a seguir: (a) (a.1) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido (a.2) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), e (a.3) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso; e (b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série e das parcelas de Remuneração das Debêntures da Segunda Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série na data da Amortização Extraordinária Facultativa, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações

pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes às Debêntures da Segunda Série.

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

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

C = conforme definido e calculado na Cláusula 4.2.2 acima;

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

VNE<sub>k</sub> = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série;

FVP<sub>k</sub> = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série.

N<sub>k</sub> = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

*Duration* = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left( \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

**4.10.3.2.** O valor remanescente da remuneração das Debêntures continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da remuneração imediatamente subsequente.

**4.10.3.3.** Caso a data da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, o prêmio previsto na Cláusula 4.10.3.1 acima deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso) e/ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa apurada após o referido pagamento.

**4.10.3.4.** A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser comunicada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretenda realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa por meio de comunicação escrita individual à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”). A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter: (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; (ii) informação se a Amortização Extraordinária Facultativa compreenderá a totalidade das Debêntures, ou Debêntures de uma determinada Série; (iii) a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao valor previsto na Cláusula 4.10.3.1 acima; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

**4.10.3.5.** A data para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**4.10.3.6.** A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso.

**4.10.3.7.** Uma vez efetuada a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures de qualquer das Séries, a Securitizadora deverá efetuar a amortização extraordinária dos CRI correspondentes, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização.

#### Resgate Antecipado por Evento de Alteração de Tributos

**4.10.4.** A Emissora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos (“Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos” e, em conjunto com o Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva DI, Resgate Antecipado – Taxa Substitutiva IPCA e o Resgate Antecipado Facultativo Total, “Resgate Antecipado”). Para os fins desta Escritura de Emissão, será considerado um “Evento de Retenção de Tributos”, nos termos da Cláusula 12.1 abaixo: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (ii) a criação de novos tributos; ou (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou (iv) a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos

relacionados a essas operações anteriores; ou (v) a constatação do não enquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; ou (vi) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Debêntures, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 12 abaixo.

**4.10.4.1.** A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização), no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da verificação do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) aplicável será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado aplicável; e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

**4.10.4.2.** O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder (i) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, para as Debêntures da Primeira Série, e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, para as Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, sem acréscimo de qualquer prêmio, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios (“Preço de Resgate Antecipado”).

**4.10.4.3.** Caso não exerça a opção prevista na Cláusula 4.10.4 acima, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Debenturista nos termos da presente Escritura acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Debenturista receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

**4.10.4.4.** Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures ou o resgate antecipado facultativo de apenas uma Série no âmbito do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

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

**4.10.4.6.** As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula serão canceladas pela Emissora.

**4.10.4.7.** Após a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

#### Oferta Facultativa de Resgate Antecipado



**4.10.5.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de Debêntures, de forma individual a cada série, endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado poderá ser por Série das Debêntures, e deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das Séries, e será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (b) o valor do prêmio, a ser oferecido pela Emissora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; (c) forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista, que não poderá ser inferior a 35 (trinta e cinco) Dias Úteis; (e) a informação de que a Oferta de Resgate Antecipado de cada uma das séries estará condicionada, em qualquer caso, à aceitação de Titulares dos CRI que representam, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação da respectiva série; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista;
- (ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado em seu *website*: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso (“Notificação de Resgate Antecipado dos CRI”) informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo (a) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) o prazo para que a totalidade dos Titulares dos CRI ou a totalidade dos Titulares dos CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI (“Prazo de Adesão”), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (c) o procedimento para tal manifestação, e (d) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI;
- (iii) após consulta e decisão dos Titulares dos CRI da respectiva série, a Debenturista terá 5 (cinco) Dias Úteis, contados do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emissora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

- (iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Emissora e a Debenturista deverá comunicar os Titulares dos CRI da respectiva série, através de comunicado divulgado em seu *website*: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/>, sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita por titulares de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Emissora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva Série, devendo a Debenturista realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva série; e
- (vi) o valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente ao Preço de Resgate Antecipado das Debêntures da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, acrescido de eventual prêmio a ser oferecido à Debenturista, o qual não poderá ser negativo, se houver.

**4.10.5.1.** As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 4.10.5 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

**4.10.5.2.** Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures da respectiva Série.

**4.10.5.3.** Em caso de adesão de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da respectiva série à Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá promover o resgate da totalidade dos CRI da respectiva série, e a Emissora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures da respectiva Série. Em caso de adesão de Titulares dos CRI em percentual menor que 90% (noventa por cento), a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva Série deverá ser cancelada e a Debenturista deverá comunicar os Titulares dos CRI da respectiva série sobre o cancelamento, através de comunicado divulgado em seu *website*: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/>, nos termos previstos no Termo de Securitização.

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

**4.10.5.5.** A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

#### **4.11. Publicação na Imprensa**

**4.11.1.** As decisões decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas no Jornal de Publicação, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

#### **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 classificação de risco no âmbito da emissão de Debêntures para atribuir rating às Debêntures, observado o disposto na Cláusula 7.1 “(xxix)” abaixo.

#### **4.15. Possibilidade de Desmembramento.**

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

### **5. VENCIMENTO ANTECIPADO**

#### **5.1. Vencimento Antecipado Automático**

**5.1.1.** Todas as obrigações constantes desta Escritura serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia de titulares de Debêntures ou de CRI, tornando-se exigível da Emissora (i) no caso das Debêntures da Primeira Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e (ii) no caso das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série; acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas devidas e não pagas nos termos desta Escritura de Emissão (“Montante Devido Antecipadamente”), nas seguintes hipóteses, observados eventuais prazos de cura aplicáveis (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;
- (ii) (a) propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Emissora ou suas controladas; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Emissora ou suas controladas; (c) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal ou suas controladas; (d) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”) ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora ou suas controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) a apresentação pela Emissora ou por qualquer de suas controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Emissora ou por qualquer das suas controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (g) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora; (h) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; ou (i) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Emissora, por qualquer de suas Controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (iii) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;
- (iv) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vi) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, mediante orientação e aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para este fim;

- (vii) aplicação, pela Emissora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita nesta Escritura de Emissão e nas normas aplicáveis, em especial a Resolução CVM 60;
- (viii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Emissora, por qualquer Controlada, controladores ou coligadas da Emissora, visando anular, cancelar ou repudiar a existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade da presente Escritura de Emissão e/ou de qualquer Documento da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação;
- (ix) se esta Escritura de Emissão, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável e tal efeito não seja revertido nos prazos legais;
- (x) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como pagadora principal, coobrigada ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao menor valor de corte entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Valor de Corte”): (a) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; ou (b) o valor de corte estabelecido nos instrumentos que formalizam as dívidas vigentes da Emissora com relação à presente hipótese de vencimento antecipado, enquanto e desde que mencionados instrumentos estejam em vigor;
- (xi) a transformação do tipo societário da Emissora ou a perda e/ou não manutenção do registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, da Emissora perante a CVM;
- (xii) redução de capital social da Emissora, sem a prévia anuência da Debenturista, mediante orientação e aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para este fim, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xiii) não cumprimento de qualquer decisão administrativa, judicial ou arbitral, contra a Emissora ou contra quaisquer de suas Controladas, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos no prazo legal aplicável, em valor unitário ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte;
- (xiv) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas (incluindo, mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como pagadora principal, coobrigada ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte; ou
- (xv) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas Controladas, exceto, exclusivamente nos casos das Controladas Relevantes, se realizada exclusivamente com sociedades dentro do

grupo econômico da Emissora e desde que a Emissora continue a deter o Controle final direto ou indireto de tais Controladas Relevantes;

## 5.2. Vencimento Antecipado Não Automático

5.2.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “Eventos de Vencimento Antecipado”), não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, a Debenturista deverá tomar as providências previstas na Cláusula 5.2.3 abaixo e seguintes:

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) alteração ou transferência de Controle, direta ou indireto, da Emissora e/ou suas Controladas Relevantes;
- (iii) alteração do objeto social da Emissora que modifique substancialmente as atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora;
- (iv) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora ou de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, ao Valor de Corte, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;
- (v) protesto de títulos contra a Emissora e/ou contra quaisquer Controladas, ainda que na qualidade de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em valor individual ou agregado, igual ou superior, ao Valor de Corte, salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Emissora à Debenturista, que o protesto: (a) foi sustado e/ou cancelado; (b) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea; ou (c) teve sua exigibilidade suspensa no prazo legal aplicável por decisão judicial;
- (vi) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Emissora

e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização; ou (c) se a não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

- (vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;
- (viii) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (ix) destruição ou perda, de qualquer forma, a qualquer tempo, ou ainda sequestro, expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer forma de aquisição compulsória por autoridade governamental que resulte na efetiva perda, pela Emissora ou por suas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de quaisquer ativos da Emissora e/ou de suas Controladas, em valor superior ao Valor de Corte;
- (x) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo total consolidado da Emissora, conforme última demonstração financeira auditada, exceto em relação: (a) à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; ou (b) à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Debenturista;
- (xi) se, durante a vigência desta Escritura de Emissão for outorgada pela Emissora qualquer garantia fidejussória, seja em forma de fiança ou aval, cuja obrigação garantida seja em valor individual ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte, exceto caso a garantia fidejussória seja prestada em benefício de Controladas da Emissora;
- (xii) se, durante a vigência desta Escritura de Emissão, for constituído pela Emissora qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Emissora), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior Valor de Corte, exceto (a) por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão; (b) renovações ou prorrogações das garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão; (c) por captações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional; (d) por captações de empréstimos e financiamentos cuja(s) tomadora(s) seja(m) sociedade(s) exploradora(s) de empreendimento(s) imobiliário(s) controlada(s) pela Emissora (“SPE”), desde que os recursos sejam destinados unicamente à incorporação e/ou construção do respectivo empreendimento objeto da tal(is)



SPE(s) e os recursos obtidos com a venda do respectivo empreendimento sejam destinados para pagamento da captação realizada; e/ou (e) sobre terrenos adquiridos e financiados pelos próprios vendedores, no âmbito da prestação de garantia pelo respectivo financiamento.

- (xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas (anualmente) ou revisadas (trimestralmente), conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres findos em março, junho e setembro, e do exercício social encerrado em dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao trimestre a se encerrar em 30 de setembro de 2024 e acompanhados pela Debenturista até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Emissora à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Índices Financeiros”).
- (a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,45 (quarenta e cinco centésimos); e
- (b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que 0 (zero).

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, das dívidas onerosas da Emissora menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou 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;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, das contas a pagar por aquisição de imóveis da Emissora, incluindo permutas e financeiras;

“Custos e Despesas a Apropriar” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos;

“Patrimônio Líquido” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, ao patrimônio líquido consolidado da Emissora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora e das receitas a apropriar; e

“Imóveis a Comercializar” corresponde, conforme valores indicados nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, ao valor apresentado na conta de imóveis a comercializar da Emissora.

**5.2.2.** Para fins desta Escritura, serão consideradas as definições abaixo, onde for aplicável:

(i) “Controlada” significa, qualquer sociedade controlada (conforme definição de “Controle” abaixo) pela Emissora;

(ii) “Controlada Relevante” significa qualquer sociedade Controlada pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Emissora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada;

(iii) “Controle”: significa o controle de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; e

(iv) “Efeito Adverso Relevante” significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, que: **(a)** cause um efeito adverso relevante na condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Emissora; e/ou **(b)** possa afetar de forma relevante a capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que é parte.

**5.2.3.** Caso seja verificada, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, a Debenturista deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento, sendo que referida Assembleia Especial deverá deliberar a orientação para que a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, declare o **NÃO** o vencimento antecipado previsto na Cláusula 5.2.1, sendo certo que a referida Assembleia Especial: (a) será realizada em conformidade com o previsto na Cláusula 5.2.4 abaixo e no Termo de Securitização, observados seus procedimentos de convocação, instalação e o respectivo quórum para deliberação; e (b) deverá deliberar sobre a **NÃO** declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.2.4 abaixo.

**5.2.4.** A **NÃO** declaração pela Securitizadora, na qualidade de Debenturista, do vencimento antecipado desta Escritura e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, dependerá de deliberação prévia de Assembleia Especial especialmente convocada para essa finalidade. Caso referida Assembleia Especial não se instale, em primeira convocação, por qualquer motivo, inclusive por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento), mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), será realizada uma segunda convocação, podendo,

neste caso, a Assembleia Especial ser instalada com qualquer número. O **NÃO** vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, estará sujeito à aprovação de **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação, observado o previsto no Termo de Securitização. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação ou de ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação para aprovar a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI.

**5.2.5.** Para fins de acompanhamento pela Debenturista de eventual ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora se compromete a enviar declaração anual à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 90 (noventa) dias a contar do término do exercício social da Emissora, atestando a não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado no período.

**5.2.6.** Conforme previsto nesta Escritura, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura pela Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, nos termos previstos no Termo de Securitização.

### **5.3. Regras Comuns**

**5.3.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 acima deverá ser prontamente comunicada à Debenturista pela Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis da ciência de sua ocorrência. O descumprimento de quaisquer destes deveres pela Emissora não impedirá a Debenturista de a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas nesta Escritura, inclusive de declarar o vencimento antecipado desta Escritura, conforme o caso, observados os procedimentos previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização.

**5.3.2.** Na ocorrência do vencimento antecipado ou da declaração do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 5.3.1 acima, observado o procedimento de assembleia geral para Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos referido na Cláusula 5.2.4 acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Montante Devido Antecipadamente aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o evento ali listado; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for aprovado, pela Debenturista, a declaração do vencimento antecipado, na forma da Cláusula 5.2.4 acima ou da data em que deveria ter ocorrido a Assembleia Especial, em segunda convocação.

## **6. ASSEMBLEIA GERAL**

- 6.1.** Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“Assembleia Geral de Debenturista”).
- 6.2.** A Assembleia Geral de Debenturista será realizada na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na sede da Emissora ou por meio virtual, nos termos da Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
- 6.3.** A Assembleia Geral de Debenturista poderá ser convocada pela Emissora ou pela própria Debenturista.
- 6.4.** A convocação da Assembleia Geral de Debenturista 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 e desta Escritura. Observado o disposto na legislação vigente à época, fica dispensada a convocação em caso de presença da Debenturista.
- 6.5.** As Assembleias Gerais de Debenturista instalar-se-ão, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, com a presença da Debenturista.
- 6.6.** Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista.
- 6.7.** A Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada em prazo mínimo de 8 (oito) dias, contados da data da primeira publicação do edital de convocação, sendo que a segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias contados da nova publicação do edital de convocação, e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.
- 6.8.** Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturista exceto (i) quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturista ou (ii) quando formalmente solicitado pela Debenturista, hipóteses em que a presença da Emissora será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Emissora ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturista, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.
- 6.9.** A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.
- 6.10.** Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturista, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI.
- 6.11.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer nas Assembleias Gerais de Debenturista.

**6.12.** Fica desde já certo e ajustado que a Debenturista somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturista conforme instruídos pelo Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer representante legal dos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI de acordo com o Termo de Securitização.

**6.13.** Caso (i) a Assembleia Especial não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial, 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. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares dos CRI (estes últimos, observado o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Emissora para comparecer em determinadas Assembleias Especiais, conforme disposto no Termo de Securitização.

**6.14.** Para efeitos de quórum de Assembleia Geral de Debenturistas, consideram-se, “Debêntures em Circulação” todas as Debêntures emitidas, excluídas aquelas Debêntures que a Emissora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, as que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.

**6.15.** Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

**6.16.** As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

**6.17.** Fica desde já certo e ajustado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, os titulares das Debêntures somente poderão se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas conforme instruídos pelos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Especial, de acordo com a Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização.

## **7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

**7.1.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicável, a Emissora está adicionalmente obrigada a:

**(i)** fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, via correio eletrônico, ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:

**(a)** dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

**(b)** dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (c) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 32 da Resolução CVM 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;
  - (d) em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
  - (e) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Vencimento;
  - (f) 1 (uma) via original, com a lista de presença, bem como uma cópia eletrônica (PDF) com a chancela digital da JUCEPE, dos atos e reuniões dos Debenturistas que integrem a Emissão; e
  - (g) em até 2 (dois) Dias Úteis, informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos nesta Escritura de Emissão.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
  - (iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
  - (iv) cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;
  - (v) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
  - (vi) manter atualizado o seu registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A” na CVM, nos termos da regulamentação aplicável;
  - (vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
  - (viii) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;



- (ix) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (x) cumprir, e fazer com que as suas Controladas cumpram, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, (ressalvadas as legislações de anticorrupção, ambiental e trabalhista, cujo cumprimento será regido pelos itens “(xii)”, “(xiii)” e “(xiv)” abaixo) em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante, e não venham a afetar qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
- (xi) proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xii) observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladas, controladoras, coligadas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro (conforme definida abaixo), bem como se abster de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, devendo ainda: (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; (b) dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro a todos os profissionais que venham a se relacionar; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato; e (e) exigir que eventuais subcontratados, se existentes, cumpram as normas, atos e leis a que se referem a cláusula em questão. Para fins desta Escritura, “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” significa, quando mencionados em conjunto, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a

- (xiii) sem prejuízo do disposto o item (xv) abaixo, observar e cumprir, bem como fazer com que suas controladoras, Controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente, adotando todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor. Para fins desta Escritura, “Legislação Sociambiental” significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
- (xiv) cumprir, bem como fazer com que suas controladoras, Controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumpram, a legislação em vigor relativa ao não incentivo à prostituição, a não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, a não prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero e a não prática de qualquer forma infringente aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação de Proteção Social”);
- (xv) manter, e fazer com que as suas Controladas Relevantes mantenham, válidas e regulares as licenças, concessões, alvarás, autorizações ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, necessárias para o seu regular funcionamento, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão não possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) comunicar, no prazo de 1 (um) Dia Útil, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco;
- (xvii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão, sendo utilizados, exclusivamente, em atividades lícitas e em

conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à Legislação Socioambiental e à Legislação de Proteção Social, a proteção ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

- (xviii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xix) realizar o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xx) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturista sempre que solicitado ou convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (xxi) não praticar e instruir suas Controladas, seus administradores e empregados a não praticar atos de corrupção ativa ou passiva com representantes de órgãos e repartições públicas ou com representantes de pessoas jurídicas privadas a fim de obter vantagem indevida enriquecimento ilícito, seguindo, inclusive o disposto na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxii) implementar políticas e procedimentos elaborados para prevenir violações à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxiii) sempre cumprir com todas as obrigações previstas na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxiv) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações e demais regulamentações aplicáveis, inclusive, mas não limitado, à atualização de seu formulário de referência elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80” e “Formulário de Referência”, respectivamente);
- (xxv) prestar informações à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações que possam causar um Efeito Adverso Relevante, incluindo as realizadas por órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental, trabalhista, ou de defesa da concorrência em relação à Emissora, entre outros, inclusive no que diz respeito à prática de crime ambiental pela Emissora e/ou por suas Controladas, à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil em relação à Emissora e/ou suas Controladas;
- (xxvi) apresentar ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;
- (xxvii) arcar, de forma exclusiva, com todos os custos relativos: **(a)** à Emissão, incluindo as publicações necessárias à Emissão; **(b)** à confecção e publicação de qualquer documentação necessária à

realização da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais custos com material de divulgação; (c) ao registro e liquidação dos CRI nos ambientes da B3; e (d) a todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção dos CRI e sua negociação;

- (xxviii) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência dos CRI, às suas expensas, observadas as disposições sobre o Fundo de Despesas e Patrimônio Separado, os prestadores de serviços necessários ao cumprimento das obrigações relativas aos CRI, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Custodiante, os sistemas de distribuição e negociação dos CRI, e tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção da Emissão;
- (xxix) contratar as suas expensas e manter contratada durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings (“Agência de Classificação de Risco”) para preparação e divulgação de classificação de risco (*rating*) do CRI (“Relatório de Rating”), sendo certo que o primeiro Relatório de *Rating* deverá constar uma classificação de risco mínima de “A”, com perspectiva positiva ou estável, em escala local, devendo ainda (1) solicitar a atualização do Relatório de *Rating* anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de *Rating*, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão; (2) divulgar, em conjunto com a Securitizadora, amplamente ao mercado os Relatórios de Rating elaborados pela Agência de Classificação de Risco, no site da Securitizadora, na página <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, pesquisar “Moura Dubeux” e selecionar “316ª emissão”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos das normas expedidas pela ANBIMA atualmente em vigor; e (3) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de *Rating* sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco;
- (xxx) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;
- (xxxi) cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso;
- (xxxii) observar as disposições da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e da Resolução CVM 160, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(xxxiii) observar o disposto na Resolução CMN 5.118 e em qualquer norma, resolução ou regulamentação que a complemente, altere ou substitua; e

(xxxiv) apresentar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia autenticada da página dos seus Livros de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição da Debenturista como titular da totalidade das Debêntures.

**7.2.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, nos demais Documentos da Operação e na legislação e regulamentação aplicável, a Securitizadora está adicionalmente obrigada a:

(i) contratar e manter contratados, às expensas da Emissora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante, o Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), o Escriturador, o Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), a Agência de Classificação de Risco e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI; e

(ii) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco.

## **8. DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1.** A Emissora declara à Debenturista, nesta data, que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias e de terceiros, conforme aplicáveis, à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que é parte bem como à realização da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) é plenamente capaz e a emissão das Debêntures não infringe e nem viola nenhuma disposição de seu estatuto social ou das leis e dos regulamentos a que se submete;

(iv) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações aqui e ali estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (v) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, exceto: (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante; ou (b) aqueles que estejam discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (vi) todas as licenças, aprovações, consentimentos, registros ou demais medidas de qualquer natureza que porventura sejam necessárias para a emissão dos CRI e das Debêntures foram tomadas e obtidas e estão em pleno vigor e eficácia, especialmente em relação à validade e exequibilidade do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”);
- (viii) a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação, dos quais a Emissora seja parte, bem como a emissão das Debêntures e a realização da Oferta, não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus respectivos bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus respectivos bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora, suas Controladas Relevantes ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (ix) tem, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as licenças, concessões, alvarás, autorizações ou aprovações, inclusive ambientais, necessárias para o seu regular funcionamento, sendo todas elas válidas e regulares, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a beneficiária comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da beneficiária até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; e (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (x) sem prejuízo do disposto no item (xi) abaixo, observa e cumpre, assim como suas controladoras, Controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros do conselho de administração, se existentes, observam e cumprem a Legislação Socioambiental, bem como abstêm-se de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente, adotando as medidas e ações preventivas ou



reparatórias, destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, e procedem com todas as diligências exigidas para realização de suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou suas Controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

- (xi) cumpre, bem como fazer com que suas controladoras, Controladas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumpram, a Legislação de Proteção Social;
- (xii) as demonstrações financeiras anuais da Emissora relacionadas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, respectivamente, bem como as informações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao período de três meses findo em 30 de março de 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, refletindo corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora, de forma consolidada e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, (a) não houve qualquer impacto adverso na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, que possa causar um Efeito Adverso Relevante, (b) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que possa causar um Efeito Adverso Relevante, e (c) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações off-balance, que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) o Formulário de Referência da Emissora, disponível na presente data na página da CVM contém, desde a presente data até a ocorrência de um evento que dê causa à sua atualização, na forma e nos prazos da lei, todas as informações atualizadas relevantes em relação à Emissora requeridas nos termos da lei e necessárias para que os investidores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação às Debêntures, e não conterá declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que tais informações, fatos e declarações que constarão do Formulário de Referência em relação à Emissora serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xiv) não há, nesta data, outros fatos relevantes em relação à Emissora não divulgados no Formulário de Referência, cuja omissão faça com que qualquer informação do Formulário de Referência da Emissora seja inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta, insuficiente e/ou não atual;
- (xv) as opiniões, análises e expectativas expressas pela Emissora no seu Formulário de Referência em relação à Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais



relevantes na Data de Emissão, são feitas com base em suposições razoáveis, além de serem suficientes, verdadeiras, precisas consistentes e atuais;

- (xvi) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures e, conseqüentemente, os CRI;
- (xvii) não foi validamente citada, notificada ou intimada acerca de quaisquer procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, existentes ou potenciais, que afetem ou possam afetar a validade, eficácia ou o pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI;
- (xviii) conhece os termos e condições da Resolução CVM 160;
- (xix) desconhece, inclusive em relação às suas Controladas: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante;
- (xx) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura, ou para a realização da Emissão, exceto (a) pelo arquivamento desta Escritura na JUCEPE; (b) pelo arquivamento do Ato Societário da Emissora na JUCEPE e publicação da ata no Jornal de Publicação;
- (xxi) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de quaisquer outros documentos relacionados à Oferta, bem como com todas as suas obrigações, pecuniárias ou não, perante terceiros, cuja inadimplência poderia de qualquer forma comprometer a Emissão, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos nesta Escritura de Emissão;
- (xxii) observa e cumpre, bem como faz com que suas Controladas, controladoras, coligadas, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, bem como: (a) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; (b) dá pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro a todos os profissionais que venham a se relacionar; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (e) exige que

eventuais subcontratados, se existentes, cumpram as normas, atos e leis a que se referem a cláusula em questão;

- (xxiii) inexistente contra si, e suas Controladas, controladoras, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, investigação ou inquérito administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxiv) inexistente contra si, suas Controladas, controladoras, afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, procedimento administrativo ou judicial relacionado a questões trabalhistas envolvendo a prática contrária à Legislação de Proteção Social, bem como não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por questões por: (1) questões trabalhistas envolvendo à prática contrária a Legislação de Proteção Social e/ou (2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação Socioambiental e com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xxv) inexistente, nesta data, qualquer descumprimento relacionado à Legislação Socioambiental que possa impactar a Emissora no cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou no âmbito da Oferta;
- (xxvi) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora em prejuízo da Debenturista;
- (xxvii) não prestou declarações insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, inclusive, mas não se limitando, nos termos desta Cláusula 8.1, e não há pendências, judiciais ou administrativas, de qualquer natureza, no Brasil ou no exterior, que causem ou possam causar Efeito Adverso Relevante ou a invalidar a presente Escritura de Emissão;
- (xxviii) exceto com relação a processos judiciais não provisionados em conformidade com os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil, informados no Formulário de Referência da Emissora, esta não possui quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas Demonstrações Financeiras da Emissora ou em suas notas explicativas ou que possam causar Efeito Adverso Relevante;
- (xxix) todas as informações prestadas no âmbito desta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxx) tem plena ciência e concorda integralmente com as condições de negociação desta Escritura, inclusive com a forma de cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração e da forma de apuração da Taxa DI e do IPCA, sendo certo que a forma de cálculo foi acordada em observância ao princípio da boa-fé;

**(xxxii)** a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

**8.2.** Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento que qualquer das declarações prestadas nesta Escritura deixou de ser verdadeira ou fidedigna, a qualquer momento e por qualquer motivo, até a Data de Vencimento.

## **9. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEBENTURISTA**

**9.1.** A Debenturista, também na qualidade de Securitizadora, neste ato, declara e garante à Emissora, nesta data, que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura não infringem ou contrariam: **(a)** qualquer contrato ou documento do qual a Debenturista seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em *(1)* vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; *(2)* criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Debenturista, ou *(3)* rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Debenturista ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Debenturista e que a afete ou afete quaisquer de seus bens e propriedades;

- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Debenturista, de suas obrigações nos termos desta Escritura;
- (vi) não tem conhecimento, na data de assinatura desta Escritura, de qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa e material a capacidade da Debenturista de cumprir com suas obrigações previstas nesta Escritura;
- (vii) as Debêntures, assim que emitidas, existirão, e, após a subscrição, serão de propriedade da Debenturista, não foram objeto de qualquer prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, de modo que não existem quaisquer impedimentos que possam obstar o pleno gozo e uso, pela Debenturista, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados às Debêntures, conforme declaração prestada pela Emissora;
- (viii) inexistem (a) descumprimento, pela Debenturista, de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; e (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar as Debêntures;
- (ix) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (x) não há qualquer direito ou ação contra a Debenturista ou qualquer acordo celebrado com relação às Debêntures que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento das Debêntures;
- (xi) não utilizou e não tem conhecimento da utilização, por parte de seus administradores, empregados, prepostos ou representantes, de seus recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas;
- (xii) não realizou e não tem conhecimento da realização, por parte de seus administradores, empregados, prepostos ou representantes, de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, incluindo propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno e tráfico de influência;
- (xiii) não violou e não tem conhecimento de violação, por parte de seus administradores, empregados, prepostos ou representantes, de qualquer dispositivo de lei ou regulamento, nacional ou

estrangeiro, contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

- (xiv) não está se utilizando da Emissão, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613;
- (xv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Debenturista;
- (xvi) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho;
- (xvii) não se utiliza de trabalho infantil ou escravo ou análogo ao escravo para a realização de suas atividades;
- (xviii) não existem, nesta data, contra a Debenturista ou suas controladas, processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xix) a subscrição das Debêntures não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;
- (xx) os recursos decorrentes da integralização das Debêntures não serão destinados a quaisquer finalidades que possam causar danos ambientais e/ou sociais, bem como não serão destinados a quaisquer finalidades e/ou projetos que não atendam rigorosamente a Política Nacional de Meio Ambiente instituída por meio da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada, e as disposições das normas e regulamentares que regem tal política;
- (xxi) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (xxii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos desta Escritura, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;
- (xxiii) as Debêntures subscritas e integralizadas de acordo com esta Escritura destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI, e serão mantidas no patrimônio separado dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, a ser constituído pela Securitizadora;
- (xxiv) cumpre, bem como faz com que suas afiliadas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre

atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicáveis, na medida em que **(a)** mantêm condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

**(xxv)** está ciente de todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura;

**(xxvi)** inexistente qualquer condenação na esfera administrativa ou judicial por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; e

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

**9.2.** A Emissora, por si e por suas Afiliadas, obriga-se a indenizar e a manter a Securitizadora indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta sofridos pela Securitizadora originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão decorrente de dolo ou culpa da Emissora; e (iii) demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emissora ou terceiros interessados que envolvam o pagamento das Debêntures.

**9.2.1** Em nenhuma circunstância a Debenturista será responsável por indenizar a Emissora, exceto se comprovada culpa grave ou dolo da Debenturista determinada em decisão judicial nesse sentido, em razão de suas declarações e obrigações no âmbito desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação. Tal indenização fica limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 4 (quatro) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

**9.3.** A obrigação de indenização prevista na Cláusula 9.2 acima abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura.

**9.4.** A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento da respectiva comunicação pela Securitizadora, desde que acompanhados da efetiva comprovação dos valores devidos.

**9.5.** O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 9.2 acima referente a dano que comprovadamente a Securitizadora tenha sofrido, deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme

aplicável, dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados após o recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Securitizadora, indicando o respectivo valor a ser pago.

## **10. DESPESAS**

**10.1.** Não obstante as despesas identificadas nos demais Documentos da Operação como de responsabilidade da Emissora, a Emissora será igualmente responsável, diretamente ou mediante a composição ou recomposição do Fundo de Despesas, pelas seguintes despesas:

- (i)** despesas decorrentes da adoção e manutenção, direta ou indireta, de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures e representante dos Titulares dos CRI, que vierem a ocorrer ao longo do prazo da operação, incluindo, mas não se limitando, a quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, bem como a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades. Todos os custos e as despesas decorrentes dos procedimentos listados acima, inclusive, mas não se limitando, àqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
- (ii)** honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, custodiante, registrador, liquidante, atualização da classificação de risco, advogados, auditores e empresas especializadas em cobrança relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos créditos imobiliários que constituírem lastro dos CRI e integrem o patrimônio separado, conforme definido no Termo de Securitização;
- (iii)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de administração do patrimônio separado dos CRI, agente fiduciário, liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, dos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (iv)** eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do patrimônio separado dos CRI, inclusive em caso de inadimplemento pela Emissora das obrigações por ela assumidas no âmbito da Escritura;
- (v)** transporte de documentos, reconhecimento de firmas, registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;



- (vi) despesas com a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis do patrimônio separado e dos informes periódicos, nos termos da legislação em vigor; e
- (vii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos nos termos da Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.

**10.2.** Os custos e despesas indicados nesta Cláusula serão arcados pelos recursos constantes do Fundo de Despesas e, em caso de insuficiência de saldo, diretamente pela Emissora, que reembolsará eventuais custos suportados diretamente pela Securitizadora, através de recursos do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de solicitação neste sentido, devidamente acompanhada de cópia dos comprovantes de pagamento desses custos e cópia das notas fiscais correspondentes. Em nenhuma hipótese a Securitizadora irá realizar o pagamento de despesas e custos da Emissão com recursos próprios.

### **10.3. Fundo de Despesas**

**10.3.1.** A Securitizadora deverá reter do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante equivalente a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), para constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”) na Conta Centralizadora. O Fundo de Despesas integrará o patrimônio separado dos CRI e terá como objetivo o pagamento das despesas de manutenção dos CRI, conforme disciplinado no âmbito do Termo de Securitização, sem prejuízo da parcela retida para pagamento dos comissionamentos devidos, conforme previsto na Cláusula 4.9.6 acima.

**10.3.2.** Observado o previsto no Termo de Securitização com relação à manutenção do Fundo de Despesas, semestralmente, ou a qualquer tempo que julgar necessário, a Securitizadora verificará o saldo do Fundo de Despesas e sempre que os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior a R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Emissora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Emissora (i) recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda (ii) encaminhar, na mesma data, extrato de comprovação da referida recomposição à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI. Caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora da comunicação enviada pela Securitizadora, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto pela Emissora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do patrimônio separado, incluindo, mas não se limitando aos valores vincendos de pagamento das Debêntures, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no Termo de Securitização. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA.

**10.3.3.** Conforme estabelecido no Termo de Securitização, o Fundo de Despesas será utilizado exclusivamente para o pagamento das despesas previstas na Cláusula 10.1, as quais são de responsabilidade da Emissora.

**10.3.4.** Os recursos do Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, podendo ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo de emissão Itaú Unibanco S.A.; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco (“Investimentos Permitidos”). Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. Correrão por conta do Patrimônio Separado todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre aos Investimentos Permitidos.

**10.3.5.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas previstas no Termo de Securitização, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, incluindo os recursos relativos aos Investimentos Permitidos e todos e quaisquer rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, sob pena de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor dos recursos remanescentes do Fundo de Despesas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

## **11. COMUNICAÇÕES**

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

(i) *Para a Emissora*

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, parte, Bairro do Pina,

CEP 51011-050, Recife - PE

At.: Daniel Elias/Rafael Gonçalves

Tel.: (81) 3087-8067

E-mail: relacionamentocombancos@mouradubeux.com.br

(ii) *Para a Securitizadora*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição,

CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: middle@trusecuritizadora.com.br e juridico@trusecuritizadora.com.br e operacoes@trusecuritizadora.com.br

**11.1.1.** As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*”; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data da confirmação de recebimento eletrônico.

**11.1.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

## **12. PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

**12.1.** Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Emissora tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora 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, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.10.4. acima.

**12.2.** Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 12.1 acima, a Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que, por qualquer motivo, venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

## **13. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**13.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à

Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**13.2.** Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretroatável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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

**13.4.** Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

**13.5.** As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

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

**13.7.** Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do 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 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

**13.8.** As Partes concordam que a presente Escritura, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI ou de aprovação societária da Emissora, nas hipóteses previstas nesta Escritura, em qualquer caso sempre com a anuência do Agente Fiduciário dos CRI e desde que comunicado à Debenturista no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que e somente quando: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, ou em consequência de normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) da correção de erro formal e desde que tal alteração

não acarrete alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures; (iii) em qualquer outra hipótese autorizada no âmbito desta Escritura, do Termo de Securitização e/ou demais Documentos da Operação; e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

**13.9.** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura, não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.

**13.10.** A Emissora é responsável por efetuar o pagamento de todas as despesas de sua responsabilidade devidamente comprovadas pela Debenturista incorridas ou a serem incorridas para manutenção do patrimônio separado e proteger os direitos e interesses previstos nesta Escritura ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida à Debenturista, no âmbito da Emissão, nos termos desta Escritura, observado que a Emissora não será responsável por despesas incorridas em decorrência de dolo, negligência e/ou do descumprimento de obrigações assumidas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI no âmbito desta emissão de Debêntures e dos Documentos da Operação, conforme reconhecido em decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

**13.10.1.** Na forma do inciso X, do caput do artigo 3º e no artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, no artigo 2º-A, da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, conforme alterada, e nos artigos 104 e 107, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, a presente Escritura será considerada assinada, exigível e oponível entre as Partes e perante terceiros, independentemente da aposição de rubricas em cada página.

**13.11.** As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com toda a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro.

**13.12.** Cada uma das Partes declara, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a esta Escritura de Emissão, cumprirá, a todo tempo, com toda a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, conforme aplicável.

**13.13.** As Partes assinam a presente Escritura de Emissão por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, a validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica ou digital, para todos os fins de direito. Esta Escritura de Emissão deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de qualquer uma das Partes a celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente a presente Escritura de Emissão em um local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a cidade de Recife, estado de Pernambuco, conforme indicado abaixo.

#### **14. LEI E FORO**

**14.1.** A presente Escritura reger-se-á pelas leis brasileiras.

**14.2.** 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.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo indicadas.

Recife, 13 de junho de 2024.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)  
(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

*Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.”*

Emissora:

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Securitizadora:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:



**ANEXO I**  
**Cronograma de Pagamento da Remuneração das Debêntures**

<b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série</b>	
<b>Nº</b>	<b>Data de Pagamento</b>
1	13/08/24
2	12/09/24
3	11/10/24
4	13/11/24
5	12/12/24
6	13/01/25
7	13/02/25
8	13/03/25
9	11/04/25
10	13/05/25
11	12/06/25
12	11/07/25
13	13/08/25
14	11/09/25
15	13/10/25
16	13/11/25
17	11/12/25
18	13/01/26
19	12/02/26
20	12/03/26
21	13/04/26
22	13/05/26
23	11/06/26
24	13/07/26
25	13/08/26
26	11/09/26
27	13/10/26
28	12/11/26
29	11/12/26
30	13/01/27
31	11/02/27
32	11/03/27
33	13/04/27
34	13/05/27
35	11/06/27

36	13/07/27
37	12/08/27
38	13/09/27
39	13/10/27
40	11/11/27
41	13/12/27
42	13/01/28
43	11/02/28
44	13/03/28
45	12/04/28
46	11/05/28
47	13/06/28
48	13/07/28
49	11/08/28
50	13/09/28
51	11/10/28
52	13/11/28
53	13/12/28
54	11/01/29
55	09/02/29
56	13/03/29
57	12/04/29
58	11/05/29
59	13/06/29
60	Data de Vencimento Primeira Série

<b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série</b>	
<b>Nº</b>	<b>Data de Pagamento</b>
1	13/08/24
2	12/09/24
3	11/10/24
4	13/11/24
5	12/12/24
6	13/01/25
7	13/02/25
8	13/03/25
9	11/04/25
10	13/05/25
11	12/06/25
12	11/07/25
13	13/08/25
14	11/09/25
15	13/10/25
16	13/11/25
17	11/12/25
18	13/01/26
19	12/02/26
20	12/03/26
21	13/04/26
22	13/05/26
23	11/06/26
24	13/07/26
25	13/08/26
26	11/09/26
27	13/10/26
28	12/11/26
29	11/12/26
30	13/01/27
31	11/02/27
32	11/03/27
33	13/04/27
34	13/05/27
35	11/06/27
36	13/07/27
37	12/08/27
38	13/09/27

39	13/10/27
40	11/11/27
41	13/12/27
42	13/01/28
43	11/02/28
44	13/03/28
45	12/04/28
46	11/05/28
47	13/06/28
48	13/07/28
49	11/08/28
50	13/09/28
51	11/10/28
52	13/11/28
53	13/12/28
54	11/01/29
55	09/02/29
56	13/03/29
57	12/04/29
58	11/05/29
59	13/06/29
60	Data de Vencimento Segunda Série

**ANEXO II**  
**Minuta de Boletim de Subscrição**

**EMISSORA**

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 02106-7, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, parte, Bairro do Pina, CEP 51011-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (abaixo definidas) (“Emissora”).

**SUBSCRITOR**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas) (“Debenturista” ou “Securitizadora”).

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

1. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), sendo [(i) [●] ([●]) debêntures da primeira série (“Debêntures da Primeira Série”); e (ii) [●] ([●]) debêntures da segunda série (“Debêntures da Segunda Série” e em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, “Debêntures”)], observado que a quantidade de Debêntures emitida para cada uma das séries foi definida em sistema de vasos comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, perfazendo o montante total de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em [2 (duas) Séries], para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 13 de junho de 2024, conforme aditado em [●] de [●] de 2024 (“Emissão” e “Escritura de Emissão”).
2. A Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização para constituição de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries da 316ª (trecentésima décima sexta) emissão da Securitizadora (“CRI”).
3. Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob rito automático, sem análise prévia, em regime de garantia firme de colocação para o valor total da emissão dos CRI, conforme detalhado nos documentos representativos da operação de securitização, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho

de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM 60, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e demais leis e regulamentações aplicáveis, e serão destinados a Investidores (conforme definidos no Termo de Securitização), futuros titulares dos CRI.

4. Observado o disposto na Cláusula 4.9.8 da Escritura de Emissão, as Debêntures serão integralizadas conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização. As Debêntures serão subscritas no mercado primário e serão integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3. As Debêntures serão integralizadas: (i) na primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) (a) em caso de integralização das Debêntures da Primeira Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (exclusive); e (b) em caso de integralização das Debêntures da Segunda Série em Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures da Segunda Série (exclusive). As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI.

5. A Emissão foi realizada e a Escritura de Emissão foi celebrada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de junho de 2024, por meio das quais se aprovou, dentre outros, a presente Emissão, incluindo seus termos e condições.

#### IDENTIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome: <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>			Tel.: [●]	
Endereço: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22			E-mail: [●]	
Bairro: Vila Nova Conceição	CEP: 04506-000	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: 12.130.744/0001-00		
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 da Primeira Série subscritas* [●]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00	Valor de integralização* R\$[●]
* observado o estabelecido na Cláusula 4 das “ <i>Características da Emissão</i> ” acima.		

Quantidade de Debêntures da Segunda Série subscritas* [●]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00	Valor de integralização* R\$[●]
* observado o estabelecido na Cláusula 4 das “Características da Emissão” acima.		

## 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 das Debêntures.

O extrato da conta corrente ou o comprovante de depósito dos recursos em conta corrente da Emissora pela Debenturista, por conta e ordem do Subscritor, servirão como provas de pagamento e de quitação das obrigações previstas neste Boletim de Subscrição.

O Subscritor compromete-se diretamente, de forma irrevogável e irretratável, a realizar a integralização das Debêntures na quantidade acima indicada, respondendo por quaisquer prejuízos que possa acarretar à Emissora, conforme o caso, pelo descumprimento da obrigação ora assumida, observado o estabelecido nos itens 2 e 3 das “Características da Emissão” acima.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

\_\_\_\_\_  
**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

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, bem como nos documentos referentes à emissão e distribuição pública dos CRI; 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 3 de março de 1998, conforme alterada.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

\_\_\_\_\_  
**TRUE SECURITIZADORA S.A.**



Testemunhas:	
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

#### INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para informações adicionais sobre a presente emissão, o interessado deverá dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

Emissora:

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, parte, Bairro do Pina,  
CEP 51011-050, Recife - PE

At.: Daniel Elias/Rafael Gonçalves

Tel.: (81) 3087.8067

E-mail: relacionamentocombancos@mouradubeux.com.br

Debenturista:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição,  
CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

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

**ANEXO III**  
**Modelo de Recibo de Integralização das Debêntures**

**Emissora**

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 02106-7, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, parte, Bairro do Pina, CEP 51011-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definidas) (“**Emissora**”).

**Debenturista**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de subscritora das Debêntures (abaixo definidas) (“**Debenturista**” ou “**Securitizadora**”).

**Declarações**

Foram integralizadas, nesta data, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em [2 (Duas) Séries], para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*”, celebrado em 13 de junho de 2024, conforme aditado em [●] de [●] de 2024 (“**Debêntures Integralizadas**” e “**Escritura de Emissão**”, respectivamente).

A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na Escritura de Emissão.

A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

**ANEXO IV**  
**Destinação dos Recursos**

RELATÓRIO SEMESTRAL

[CIDADE], [DATA]

À

**True Securitizadora S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição,  
CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

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

Cc

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte

CEP 04.534-004– São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da cláusula 3.5 do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Moura Dubeux Engenharia S.A.*” (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura, conforme abaixo:

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
8.384, 8.508, 19.178, 19.179, 19.181, 26.467, 28.151 e 28.153 / Rua Silva Jatahy, 765-60125-160, Meireles-Fortaleza/CE	Moura Dubeux Engenharia S.A.	Não	14.064.626	5,6%	N/A	Não
39.106 e 50.606 / Av. Abolição Lado ímpar, S/n-60165-081, Meireles-Fortaleza/CE	Moura Dubeux Engenharia S.A.	Não	31.470.757	12,6%	N/A	Não
129, 3.190, 17.504 e 22.725 / Lotes nº 01 e 02 da Quadra 36 do Loteamento Ampliação Cidade da Luz. Lote 01 da Quadra 02, do Loteamento Jardim Armação. Casa 137, lote de terreno 03 da Quadra 36, Situado na Av. Otávio Mangabeira. Casa 1.347, lote 14 da Quadra	Mood BA Costa Azul Construções Ltda.	Não	6.850.274	2,7%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
36 Loteamento Ampliação Cidade da Luz na Pituba subdistrito de Amaralina, Pituba-Salvador / BA						
15248 / Avenida Oceânica, 2294-40170-010, Ondina-Salvador / BA	MD BA Oceania Construções Ltda.	Não	43.003.402	17,2%	28.319.529	<b>CRI.239.CIA.1_2</b>
29623 / R. da Fonte do Boi, 216-41940-360, Rio Vermelho-Salvador / BA	MD BA Beach Class Bahia Ltda.	Não	8.779.237	3,5%	N/A	Não
29623 / R. da Fonte do Boi, 216-41940-360, Rio Vermelho-Salvador / BA	MD BA Beach Class Bahia Ltda.	Não	4.551.152	1,8%	N/A	Não
96857 / Av. Doutor José Machado de Souza 420-49.025-740, Jardins-Aracaju / SE	MD SE Jardins Construções SPE Ltda.	Não	23.467.466	9,4%	43.500.000	Não
147765 / Avenida Senador Ruy Carneiro-	MD PB Brisamar 01 Construções SPE Ltda.	Não	41.455.525	16,6%	64.500.000	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
58032-100,Brisamar-João Pessoa/PB						
96858 / Av. Doutor José Machado de Souza 440-49.025-740,Jardins-Aracaju/SE	MD SE BC Jardins Construções SPE Ltda.	Não	31.951.233	12,8%	N/A	Não
92005 / Rua Pedro Afonso, 85-50030-230,Santo Amaro-Recife/PE	MOOD PE Recife Construções SPE Ltda.	Não	3.699.090	1,5%	N/A	Não
26738 / Rua Vilebaldo Aguiar, 2215-60192-025,Cocó-Fortaleza/CE	Mood CE Parque do Cocó Construções Ltda.	Não	3.459.347	1,4%	N/A	Não
18418 / Rua Des Túlio Bezerra de Melo, Loteamento lote 3A-59064-585,Candelária-Natal/RN	Mood Candelária SPE Ltda.	Não	5.061.622	2,0%	N/A	Não
86.805, 86.815 e 86816 / Rua Libaneses lote 01 da Quadra 05. Rua Libaneses lote 02 da Quadra	Mood CE PK Quadra 05 Construções Ltda.	Não	5.831.074	2,3%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
05. Av Cearenses Lote 01 da Quadra 02-60355-504, Antonio Bezerra-Fortaleza/CE						
103487 / Lote 01 , da Quadra XXXII-A do Loteamento Encanta Moça-Pina-Recife/PE	MD PE Mood Pina Construções SPE Ltda.	Não	9.298.467	3,7%	N/A	Não
430-A e 29.732 / Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, 1784-49.032-000, Farolândia-Aracaju / SE	SPE ainda não foi atribuída	Não	3.615.965	1,4%	N/A	Não
23.662 e 36.296 / Avenida Santa Júlia-58040-451, Torre-João Pessoa / PB	SPE ainda não foi atribuída	Não	2.511.411	1,0%	N/A	Não
180. 740 / Rodovia AL-101 Norte,- 57039-000, Jacarecica-Maceió / AL	Mood Jacarecica Empreendimentos SPE Ltda.	Não	2.530.587	1,0%	N/A	Não
9586 / Constituído pela Quadra 49 da Praia Antonio Diogo,	Mood CE Praia do Futuro Construções SPE Ltda.	Não	8.398.764	3,4%	N/A	Não



Imóvel Lastro (RGI/Endereço )	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
medindo 100,00m de frente por 100,00m de fundo,- Fortaleza / CE						
	TOTAL		R\$ <b>250.000.000</b>	100,0%		

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pelo Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

**MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

20/06/2024



Certifico o Registro em 20/06/2024

Arquivamento ED002623000 de 20/06/2024 Protocolo 248923242 de 14/06/2024 NIRE 26300015251

Nome da empresa MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 68151021833183

**ANEXO V**  
**Cronograma Indicativo**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Pousada Mauá	14.064.626	5.752.274	6.962.781	216.153	218.098	220.092	222.134	224.227	157.680	91.187
Beach Class Abolição	31.470.757	2.626.865	3.801.176	4.885.709	5.978.889	5.180.505	4.391.632	4.605.982		
Mood Costa Azul	6.850.274	1.973.933	4.876.340							
Othon	43.003.402		1.630.924	9.820.891	10.139.265	10.512.613	10.899.710			
Salvador 220 (Pestana)	8.779.237		2.302.795	6.476.442						
Cyano	4.551.152			4.551.152						
Casa Jardins	23.467.466	4.578.248	8.040.920	8.365.756	2.482.541					
Mirante Ruy Carneiro	41.455.525	4.470.897	9.162.264	9.725.928	10.324.269	7.772.167				

Conce pt Jardins	31.951. 233	479.268	4.632.92 9	6.550.00 3	6.550.00 3	5.591.46 6	7.668.29 6	479.268		
Mood Aurora	3.699.0 90	2.178.76 6	1.520.32 5							
Mood Parque do Cocó	3.459.3 47	268.985	2.875.89 3	314.470						
Mood Candel ária	5.061.6 22	702.839	1.259.98 4	3.098.79 9						
Mood Fibra QD05	5.831.0 74	788.041	964.895	3.229.37 4	681.303	167.462				
Mood Rio Mar	9.298.4 67	217.492	2.887.81 3	1.946.81 1	4.246.35 0					
Mood Farolâ ndia	3.615.9 65	48.102	724.804	764.602	2.078.45 7					
Mood Epitáci o	2.511.4 11		231.697	557.478	748.770	973.465				
Mood Jacarec ica	2.530.5 87			121.613	1.370.34 3	1.038.63 1				
Mood Praia do Futuro	8.398.7 64		1.746.15 9	1.247.90 5	4.646.24 9	758.450				
Total	R\$ (250.0 00.000 )	R\$ (24.085 .711)	R\$ (53.621 .699)	R\$ (61.783 .086)	R\$ (49.464 .537)	R\$ (32.214 .890)	R\$ (23.181 .771)	R\$ (5.309. 478)	R\$ (157.6 80)	R\$ (91.1 87)

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$169.686.806,17
01 a 12 de 2022	R\$ 220.395.006,78
01 a 12 de 2023	R\$ 470.115.262,76
Total	R\$ 860.197.075,71



## TERMO DE AUTENTICAÇÃO

<b>NOME DA EMPRESA</b>	<b>MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A</b>
<b>PROTOCOLO</b>	<b>248923242 - 14/06/2024</b>
<b>ATO</b>	<b>980 - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES</b>
<b>EVENTO</b>	<b>980 - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBENTURES</b>

### MATRIZ

NIRE 26300015251  
CNPJ 12.049.631/0001-84  
CERTIFICO O REGISTRO EM 20/06/2024  
SOB N: ED002623000

### REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 00242800548 - DIEGO PAIXAO NOSSA VILLAR - Assinado em 14/06/2024 às 12:20:03
Cpf: 03542879584 - RODRIGO BRAGATTO MOURA - Assinado em 14/06/2024 às 12:20:03
Cpf: 07958116403 - DANIEL ELIAS DA SILVA - Assinado em 14/06/2024 às 12:20:03
Cpf: 08460247481 - DIEGO FREIRE WANDERLEY - Assinado em 14/06/2024 às 12:20:03
Cpf: 35046030896 - KARINE SIMONE BINCOLETTO - Assinado em 14/06/2024 às 12:20:03
Cpf: 43408688842 - SILVIA CAROLINE MOI FURLAN - Assinado em 14/06/2024 às 12:20:03

Assinado eletronicamente por  
JESSICA CAROLINE DAS CHAGAS MORAES  
RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE DA SECRETARIA GERAL

20/06/2024