
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA
COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

entre

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

como Emissora

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.

como subscritora das Debêntures

15 de outubro de 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas ("Partes"):

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 24902, na categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 07.882.930/0001-65, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.547.144, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

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

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE

- (i) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão, a serem subscritas de forma privada pelo Debenturista ("Debêntures");
- (ii) 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, na forma prevista nesta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 4 abaixo;
- (iii) em virtude da emissão das Debêntures e da subscrição total pelo Debenturista, o Debenturista possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de

Emissão, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) das Debêntures, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis (conforme definido abaixo) decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme abaixo definido) das Debêntures ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");

- (iv) após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima 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 Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), para que os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pela CCI, sejam vinculados como lastro para a emissão dos CRI (conforme abaixo definido);
- (v) para fins de esclarecimento, os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão adquiridos pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à data de integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, parágrafo 2º, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430");
- (vi) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 532ª (quingentésima trigésima segunda) emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514"), da Lei nº 14.430, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), e distribuídos por instituição financeira integrante do

sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente), a ser realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

- (vii) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento do preço de integralização das Debêntures;
- (viii) os CRI serão ofertados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores” ou “Investidores Qualificados”), sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou adquirirem no mercado secundário, os “Titulares de CRI”);
- (ix) a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial 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 Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), a ser contratado por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 532ª (Quingentésima Trigésima Segunda) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*”, a ser celebrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”), o qual acompanhará a destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão, nos termos da Cláusula 4 abaixo;
- (x) a Emissora reconhece expressamente que a manutenção da existência, validade e eficácia desta Escritura de Emissão, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pelo Debenturista, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Emissora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, observados, ainda, os termos e as condições do Termo de Securitização; e
- (xi) para fins desta Escritura de Emissão, “Documentos da Operação” significam: em conjunto: (a) esta Escritura de Emissão, (b) a Escritura de Emissão de CCI, (c) o Termo de Securitização, (d) o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da*

532ª (Quingentésima Trigesima Segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.” a ser celebrado entre a Securitizadora, a Emissora e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”); (e) a lâmina da Oferta; (f) o aviso ao mercado da Oferta, (g) o anúncio de início da Oferta; (h) o anúncio de encerramento da Oferta; (i) o prospecto preliminar e definitivo da Oferta; (j) o boletim de subscrição das Debêntures; e (k) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta.

1 AUTORIZAÇÕES

1.1 Autorização da Emissora: A realização da Oferta, a emissão das Debêntures, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como a prática de todos os atos e a celebração de todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão foram aprovados com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 13 de outubro de 2025 (“RCA da Emissora”).

1.2 Compete ao Conselho de Administração da Emissora, nos termos do artigo 21, alínea “(s)” do Estatuto Social da Emissora, deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real.

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1 Arquivamento e divulgação da RCA da Emissora. Nos termos do artigo 62, inciso I e parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações, a RCA da Emissora será arquivada na JUCESP, devendo, ainda, nos termos do artigo 14 e do artigo 33, inciso V e §8º, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), ser divulgada na página na rede mundial de computadores da Emissora, enviada ao sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados no qual as Debêntures estão admitidas à negociação e enviada ao sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (“Locais de Divulgação”), em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, assim como seguirão este procedimento eventuais atos societários posteriores da Emissora que sejam realizados em razão da Emissão, salvo haja determinação diversa por autoridade competente, inclusive da CVM.

2.1.1 A RCA da Emissora deverá ser protocolada para registro na JUCESP em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

2.1.2 A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia (.pdf) da ata da RCA da Emissora devidamente arquivada na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do referido arquivamento. A Emissora se obriga ainda a cumprir com quaisquer exigências que possam vir a ser formuladas pela JUCESP para fins do arquivamento da ata da RCA da Emissora.

2.2 Divulgação da Escritura de Emissão. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser divulgados nos Locais de Divulgação, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, em observância ao disposto no artigo 33, inciso XVII, e parágrafo 8º, da Resolução CVM 80.

2.2.1 Esta Escritura de Emissão, assim como os demais Documentos da Operação que se fizerem necessários, serão objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), conforme disposto na Cláusula 5.15 abaixo.

2.2.2 O Debenturista fica, desde já, autorizado e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome e às expensas da Emissora, promover o registro da RCA da Emissora perante a JUCESP, caso a Emissora não o faça dentro do prazo previsto, o que não descaracteriza, contudo, o eventual descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora.

2.3 Agente Fiduciário. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses do Debenturista na presente Emissão.

2.4 Registro para distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação. 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 dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

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

2.5.1 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 o 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 pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

2.6 Formalização da Anotação no Livro de Registro de Debêntures. Será devidamente arquivado e registrado na JUCESP o “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures (“Livro de Registro de Debêntures”).

2.6.1 A Emissora deverá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de assinatura desta Escritura de Emissão, enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia simples digital (formato PDF) do Livro de Registro de Debêntures comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome do Debenturista.

3 OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1 A Emissora tem por objeto social: (a) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (b) a assessoria empresarial; (c) a compra e venda de imóveis; (d) a locação de imóveis próprios ou de terceiros; (e) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (f) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

4 DESTINAÇÃO DE RECURSOS

4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão integralmente destinados para a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão (“Empreendimentos Imobiliários”), a serem incorridas pela Emissora ou por suas controladas (“SPEs Investidas” e “Destinação de Recursos”, respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos 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.

4.1.1 O valor destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no Anexo II a esta Escritura de Emissão, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos

recursos investidas nos Empreendimentos Imobiliários), caso a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo valor a ser efetivamente destinado para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Emissora, de Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito da presente Escritura de Emissão, ou ensejem alguma hipótese de vencimento antecipado.

4.1.2 A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, substituir os imóveis identificados como Empreendimentos Imobiliários ou inserir novos, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo I desta Escritura de Emissão, mediante prévia anuência do Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 8 abaixo e no Termo de Securitização. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou em segunda convocação.

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

4.1.4 A comprovação da Destinação de Recursos será realizada, semestralmente, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, 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, devendo tal relatório ser enviado pela Emissora até o dia 30 de abril e 31 de outubro de cada ano, com base nos custos incorridos no semestre imediatamente anterior, sendo a primeira comprovação em 30 de abril de 2026, por meio do relatório de Destinação dos Recursos, a ser elaborado na forma do Anexo III (“Relatório de

Destinação dos Recursos”), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de (i) cópia dos respectivos extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre, e (ii) relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre que demonstrem a correta destinação dos recursos relativos a construção dos Empreendimentos Imobiliários (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, a Emissora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emissora por meio desta Escritura, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

4.1.5 O cronograma indicativo, constante do Anexo II desta Escritura de Emissão, é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento. 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.

4.2 Sempre que solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento das Obrigações Legais (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá encaminhar cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, se assim solicitado por Autoridade ou se assim determinado pelas Obrigações Legais.

4.2.1 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.

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

4.2.3 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura de Emissão, 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 4; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação de Recursos e seu *status*, nos termos da Cláusula 4.2 e seguintes acima.

4.3 A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emissora, em razão do recebimento dos recursos líquidos no âmbito desta Escritura de Emissão.

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

4.5 Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários evidenciando os recursos já despendidos constam do Anexo II a esta Escritura de Emissão, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a presente Emissão. Adicionalmente, a Emissora declara que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Emissora.

4.6 Os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários, quando desenvolvidos pelas SPE Investidas, serão transferidos pela Emissora por meio de: **(i)** aumento de capital; **(ii)** adiantamento

para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de Autoridade competente, se houver.

4.7 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 2024, 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 SPEs Investidas em operações imobiliárias originadas com parte(s) relacionada(s) à Emissora e/ou suas SPEs Investidas 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.

5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

5.1 Debenturista. As Debêntures serão subscritas pelo Debenturista, sendo o Debenturista ou qualquer pessoa que venha a ser titular das Debêntures a qualquer tempo doravante denominado “Debenturista”.

5.2 Número da Emissão. As Debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora.

5.2.1 Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures, considerando a garantia firme de colocação dos CRI, prestada pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

5.3 Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

5.4 Quantidade. Serão emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, na Data de Emissão.

5.5 Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”).

5.6 Conversibilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações, de emissão da Emissora.

5.7 Séries. A Emissão será realizada em série única.

5.8 Forma e comprovação de titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural e sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no Livro de Registro das Debêntures da Emissora e pelo Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido).

5.8.1 Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária 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 à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

5.9 Preço de Integralização. As Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), pelo seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), e (ii) para as demais integralizações, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme abaixo definido), até a data de sua efetiva integralização, observada a retenção dos recursos que farão frente às Despesas Iniciais e do Fundo de Despesas, conforme definido abaixo ("Preço de Integralização"), devendo a Emissora, a cada Data de Integralização das Debêntures, atualizar o registro no Livro de Registro de Debêntures da Emissora.

5.9.1 As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI e, consequentemente, à totalidade das Debêntures em cada Data de Integralização. O preço da oferta pública dos CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, das Debêntures) integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia; **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na remuneração do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA" e "IBGE", respectivamente); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

5.10 Forma de subscrição e de integralização. A subscrição das Debêntures será realizada por meio de assinatura de boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no Anexo III da presente Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"). As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, conforme ocorra a subscrição e integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

5.11 Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de novembro de 2025 ("Data de Emissão").

5.12 Data de Início da Rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira Data de Integralização das Debêntures ("Data de Início da Rentabilidade").

5.13 Colocação e negociação. As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

5.13.1 Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures.

5.14 Securitização. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá a CCI, para representar integralmente os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, será utilizada como lastro da emissão dos CRI, a serem colocados junto a Investidores, nos termos do Termo de Securitização, de modo que a CCI ficará vinculada aos CRI e seu respectivo patrimônio separado ("Patrimônio Separado"). A Emissora obriga-se a tomar qualquer providência que lhe caiba, necessária à viabilização da referida Operação de Securitização, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida Operação de Securitização independará de qualquer aprovação ou autorização da Emissora nesse sentido.

5.15 Procedimento de Bookbuilding: O Coordenador Líder, por meio do procedimento de coleta de intenções de investimentos nos CRI, verificará a demanda do mercado pelos CRI, bem como definirá a taxa da remuneração dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures, respeitando a Taxa Teto da Remuneração (conforme definido abaixo) ("Procedimento de Bookbuilding"). Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, a Remuneração será definida, de forma que haverá a necessidade de realização de aditamento à presente Escritura de Emissão, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a

necessidade de aprovação societária pela Emissora ou pela Securitizadora, de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

5.16 Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de novembro de 2030 ("Data de Vencimento").

5.17 Amortização do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado pela Emissora em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 10 de novembro de 2028 e a última na Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV a esta Escritura de Emissão e de acordo com a fórmula abaixo:

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

A_{ai} = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais conforme tabela do Anexo IV à presente Escritura de Emissão.

5.18 Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, nas datas previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"), sendo o primeiro pagamento devido em 11 de maio de 2026 e o último na Data de Vencimento.

5.19 A remuneração das Debêntures será a seguinte:

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

5.19.2 Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 115,00% (cento e quinze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto da Remuneração” e “Remuneração das Debêntures”, respectivamente).

5.19.3 A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir a Remuneração das Debêntures, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelo titular das Debêntures, pelos Titulares de CRI ou aprovação societária pela Emissora.

5.19.4 A Remuneração das Debêntures deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = V_{Ne} \times (FatorDI - 1)$$

Onde:

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

“V_{Ne}” = corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado e calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

“n” = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

“p” = percentual aplicado sobre a taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado a 115 (cento e quinze inteiros) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e

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

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

Onde:

“DI_k” = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

- (iii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.
- (v) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao “Fator DI” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI; e
- (vi) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis;
- (vii) Define-se como período de capitalização da Remuneração das Debêntures (“Período de Capitalização”): para o primeiro Período de Capitalização das Debêntures, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade das Debêntures (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), e, para o caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), conforme o caso e termina na Data de Pagamento correspondente ao período em questão (exclusive), conforme o caso. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, Resgate Antecipado Total ou Vencimento Antecipado, conforme o caso.

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

5.19.6 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para da Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do DI ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os

titulares dos CRI na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI definam, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, consequentemente, para os CRI.

5.19.7 Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 5.19.6 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

5.19.8 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação da Taxa Substitutiva DI em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto nesta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias consecutivos contados (i) da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, e (ii) da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, resgatar as Debêntures e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será considerada a última Taxa DI divulgada.

5.19.9 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV a esta Escritura de Emissão.

5.20 Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada.

5.21 Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de novembro de 2027 (inclusive).

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

5.21.2 O valor a ser pago ao Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pelo Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver, e (iii) de um prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, calculado conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Debêntures"):

$$P = \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Onde:

"P" = prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

"PU" = Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou data

de último pagamento da Remuneração até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver; **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias.

"DU" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

"i" = 0,60 (sessenta centésimos).

5.21.3 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), ou pelo detentor dos créditos por ela representados.

5.21.4 As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.22 Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A Emissora poderá, a qualquer momento a contar da data de divulgação do comunicado de encerramento da oferta dos CRI, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures").

5.22.1 A Emissora deverá encaminhar comunicado ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data prevista para o efetivo resgate, informando sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá incluir:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e o pagamento das Debêntures, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (ii) menção que o montante total a ser pago pela Emissora a título de resgate, corresponderá ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação, e (b) de eventual prêmio de resgate que poderá ser oferecido aos titulares de Debêntures, a exclusivo critério da Emissora; e

- (iii) demais informações relevantes para a realização do resgate das Debêntures necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à sua adesão ou não à oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”).

5.22.2 A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, o Debenturista terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Emissora se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, sendo certo que a adesão do Debenturista dependerá da adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos abaixo e observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

5.22.3 Em caso de adesão de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos CRI em circulação detidos por Titulares de CRI que manifestaram interesse em aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, o Debenturista deverá promover o resgate da totalidade dos CRI, e a Emissora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures. Em caso de adesão de Titulares de CRI em percentual menor que 80% (oitenta por cento), a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser cancelada e o Debenturista deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento, nos termos previstos no Termo de Securitização.

5.22.4 Caso o Debenturista não se manifeste no prazo estabelecido na Cláusula 5.22.2, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.22.5 O valor a ser pago pela Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e, consequentemente, a ser pago pelo Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, deverá corresponder ao valor previsto no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, calculado sobre a totalidade das Debêntures, tendo em vista que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures não poderá ser parcial.

5.22.6 As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.22.7 A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá abranger a totalidade das Debêntures.

5.22.8 A Emissora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

5.23 Aquisição Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Emissora.

5.24 Amortização Extraordinária Facultativa. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Amortização Extraordinária Facultativa”), devendo o Debenturista realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na mesma proporção (“Amortização Extraordinária dos CRI”), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de novembro de 2027 (inclusive).

5.24.1 A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Debêntures.

5.24.2 Observado o previsto na Cláusula 5.24.1 acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada mediante o envio pela Emissora de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão (“Comunicação de Amortização Facultativa”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento do Debenturista.

5.24.3 O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI pelo Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver, e (iii) de um prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento, calculado conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Amortização Extraordinária Debêntures”):

$$P = \left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Onde:

"P" = prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

"PU" = Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou data de último pagamento da Remuneração até a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias.

"DU" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

"i" = 0,60 (sessenta centésimos).

5.24.4 O pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizado no âmbito da B3 e de acordo com seus procedimentos operacionais ou por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3, conforme o caso.

5.24.5 A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa será irrevogável e irretratável e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Facultativa, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

5.25 Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

5.26 Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação serão realizados pela Emissora na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 98923-5, mantida na agência nº 0910 do Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI ("Conta Centralizadora").

5.27 Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão, “Dia Útil” significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

5.28 Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso (“Encargos Moratórios”).

5.29 Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

5.30 Tributos. A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos e remuneração devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação as Debêntures. Referidos tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de tais tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos 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 terá a faculdade de, alternativamente e a seu exclusivo critério, arcar com tais

tributos, de forma que o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos originalmente, ou promover o resgate antecipado total das Debêntures, nos termos previstos na cláusula 5.30.2, itens “a” e “b”, respectivamente.

5.30.1 Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

5.30.2 Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a remuneração dos CRI, nos termos da Cláusula 5.30.1 acima, ou sobre as Debêntures, nos termos da cláusula 5.30 acima, a Emissora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério:

- (a) arcar com tais tributos, na medida em que seja a responsável tributária conforme estabelecido pela legislação tributária, acrescentando tais valores no pagamento da remuneração dos CRI e das Debêntures, de modo que o Debenturista e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem; ou
- (b) promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 90 (noventa) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção, pagamento ou majoração referido acima, pelo Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido (“Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo”), observado que, durante o prazo de 90 (noventa) dias mencionado neste item, a Emissora continuará responsável pelo pagamento de referidos tributos.

5.30.3 O Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Emissora, por escrito, dirigida ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.30.4 Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo prevista acima deverá constar: (i) a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; (ii) o valor do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; e

(iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo.

5.30.5 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas.

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Emissora o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, e acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.1.1 Vencimento Antecipado Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

- (a) inadimplemento, pela Emissora, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado da ocorrência do inadimplemento;
- (b) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
- (c) na hipótese de a Emissora e/ou qualquer sociedade controlada, por qualquer controlador (ou grupo de controle) ou subsidiárias da Devedora (sendo a Devedora e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), sociedades sob controle comum e/ou coligadas praticarem qualquer ato visando anular, cancelar ou repudiar, por meio judicial, extrajudicial ou arbitral, as Debêntures, essa Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

- (d) na hipótese de a Emissora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, sociedades sob controle comum e/ou coligadas praticarem qualquer ato judicial ou arbitral visando revisar as Debêntures, essa Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;
- (e) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim;
- (f) (a) liquidação, dissolução total ou parcial, ou extinção da Emissora, seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal; (b) decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer das SPE Investidas; (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou de qualquer das SPE Investidas; (d) pedido de recuperação judicial ou propositura, pela Emissora ou qualquer das SPEs Investidas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, independentemente do deferimento do referido pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º e no §1º do artigo 20-B ambos da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
- (g) transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (h) caso a Emissora deixe de ser companhia aberta;
- (i) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Emissora (1) contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior; e/ou (2) contraídas fora do mercado financeiro e/ou de capitais, em ambos os casos, em valor individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, divulgado pelo IBGE, ou que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (j) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras das SPE Investidas, observados os prazos de cura previstos nos respectivos contratos, em valor individual ou

agregado, superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas ou que possam causar um Efeito Adverso Relevante;

- (k) não pagamento, na data de vencimento original ou após expirado o prazo de purga da mora (se houver), de qualquer dívida e/ou obrigação financeira ou pecuniária da Emissora e/ou das SPE Investidas, contraída no mercado financeiro e/ou de capitais, no mercado local ou internacional, não previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, não sanados nos respectivos prazos de cura;
- (l) não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor;
- (m) condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a crimes ambientais e/ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil da Emissora e/ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico;
- (n) distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (o) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima, ou caso a Emissora utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos; e/ou
- (p) caso a Escritura de Emissão seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma extinta.

6.1.2 Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.1.3 abaixo ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

- (a) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;
- (b) caso qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer outro Documento da Operação seja falsa, enganosa, materialmente incorreta ou materialmente insuficiente;
- (c) existência de decisão judicial, arbitral ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Emissora e as SPE Investidas que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;
- (d) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, sequestro, indisponibilidade, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Emissora e as SPE Investidas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;
- (e) interrupção das atividades da Emissora por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos, ininterruptos ou não, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante;

- (f) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emissora e/ou as SPEs Investidas, que afete de forma adversa a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Emissora, por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;
- (g) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Emissora, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (h) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Emissora, exceto nos seguintes casos: (a) de incorporação, pela Emissora (de tal forma que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer de suas controladas; ou (b) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (i) redução de capital social da Emissora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- (j) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal desenvolvida pela Emissora, desde que observado o disposto nas normas em vigor, em especial, a Resolução CMN 5.118;
- (k) inobservância pela Emissora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Emissora e/ou sociedades de seu Grupo Econômico, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicável (em conjunto “Legislação Anticorrupção”);

- (l) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido) pela Emissora ou por qualquer de suas controladas (conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), controladoras e/ou subsidiárias, em especial, mas não se limitando a legislação e a regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);
- (m) inobservância das Leis de Proteção Social (conforme abaixo definido) pela Emissora ou por qualquer de suas controladas (conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), controladoras e/ou subsidiárias;
- (n) caso a Emissora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico comprovadamente incentive, de qualquer forma, a prostituição ou utilize em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (o) protesto de títulos contra a Emissora e/ou contra as SPE Investidas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, exceto se tiver sido validamente comprovado ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis do referido protesto;
- (p) suspensão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos, por empreendimento, ininterruptos ou não, e que resulte em um Efeito Adverso Relevante, exceto se a Emissora adotar qualquer das seguintes medidas tempestivamente (i) apresentar resposta ao pedido de embargo da obra do Empreendimento Imobiliário e impugnar a decisão judicial que autorize o embargo da obra do Empreendimento Imobiliário; ou (ii) propor ação judicial ou impetrar remédio constitucional com o objetivo de dar prosseguimento às obras do Empreendimento Imobiliário;
- (q) se qualquer um dos Empreendimentos Imobiliários for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, sinistros de seguros, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio

ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua substancialmente o valor comercial do Empreendimento Imobiliário;

- (r) não observância, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros abaixo (“Índices Financeiros”), a serem apurados pela Emissora, anualmente, e acompanhado pela Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Securitizadora, do cálculo do Índice Financeiro, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Emissora, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 (“Demonstrações Financeiras da Emissora”):

$$\frac{(\text{Dívida Corporativa} - \text{Caixa e Equivalente de Caixa}) + \text{Contas a pagar por aquisição de terrenos}}{\text{Patrimônio Líquido}} < \text{ou} = 0,50.$$

**Deverá ser desconsiderado o financiamento à produção para o cálculo indicado acima.*

Onde:

“Dívida Corporativa”: empréstimos e financiamentos, excluindo-se o financiamento à produção, conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

“Caixa e Equivalente de Caixa”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

“Contas a pagar por aquisição de terrenos”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

“Patrimônio Líquido”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

- (s) caso haja o rebaixamento da classificação de risco dos CRI, em escala nacional, para classificação inferior a “brBB” pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. e agências de porte Moody's e Fitch Ratings.

6.1.3 As Debêntures vencerão antecipadamente de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência ou da conclusão de eventuais prazos de cura sem solução pela Emissora, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida

Assembleia Especial de Titulares dos CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo **não** vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, pelo **não** resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão.

6.1.4 Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.1.3 acima: (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturista consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão.

6.1.5 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Emissora, nos termos da Cláusula 12 abaixo, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.1.6 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens “(ii)” e “(iii)” abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das

obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.1.7 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima deverá ser comunicada pela Emissora ao Debenturista, em até 2 (dois) dias corridos contados da sua ocorrência. O descumprimento pela Emissora da obrigação prevista nesta Cláusula não impedirá o Debenturista, a seu exclusivo critério, de exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

6.1.8 Conforme previsto nesta Escritura de Emissão, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, nos termos previstos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicada nesta Escritura de Emissão.

6.2 Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relativos às Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser comunicados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Emissora ao Debenturista, nos termos da Cláusula 12 abaixo.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

7.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, a Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i) fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva publicação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, auditadas por auditor independente registrado na CVM dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (“Auditor Independente”), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM (“Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora”);
- (ii) fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
 - (a)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, a memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices

Financeiros, bem como os valores do enquadramento na nota explicativa, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos Índices Financeiros pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora e/ou à Securitizadora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (b)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso (i) acima, declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (i) a veracidade dos Índices Financeiros, (ii) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão, (iii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;
- (c)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, avisos ao Debenturista;
- (d)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ocorrência, comunicado acerca da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão, e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (e)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;
- (f)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora, e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Emissora de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");
- (g)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;

- (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de utilização integral dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Emissora acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima;
- (i) enviar o relatório de classificação de risco elaborado pela Agência de Classificação de Risco (conforme adiante definido) nos termos da Cláusula 11.1 no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento;
- (j) todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”) que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;
- (k) cópia dos avisos aos debenturistas, fatos relevantes, conforme definidos na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 44”), assim como atas de suas assembleias ou reuniões de órgãos societários que, de alguma forma, envolvam interesse do Debenturista, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem (ou deveriam ter sido) publicados e disponibilizar em sua página na internet tais documentos, caso exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis;
- (iii) cumprir, e fazer com que as SPEs Investidas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral e cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (iv) manter, e fazer com que as SPEs Investidas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Emissora ou pelas SPEs Investidas, conforme o caso, pelos meios legais aplicáveis no prazo

legal e não resulte em Efeito Adverso Relevante, ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;

- (v) manter, e fazer com que as SPEs Investidas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- (vi) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor (e, nos casos em que apropriado, renovar de modo tempestivo), todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- (vii) obter, manter e conservar em vigor (e, nos casos em que apropriado, renovar de modo tempestivo), bem como fazer com que as SPEs Investidas obtenham, mantenham e conservem em vigor, todas as autorizações, aprovações, licenças, permissões e alvarás necessários à implantação, desenvolvimento e operação dos Empreendimentos Imobiliários;
- (viii) não utilizar os recursos oriundos da Emissão em atividades para as quais não possua ou para as quais as SPEs Investidas não possuam, conforme aplicável, a licença ambiental, válida e vigente, exigida pelas Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido) e pela Legislação Anticorrupção;
- (ix) obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças) previstos nas normas de proteção ambiental e/ou trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional relacionados à operação da Emissora e das SPEs Investidas, atestando o seu cumprimento e mantendo as licenças e outorgas em pleno vigor e eficácia, bem como a informar aos investidores, sobre a existência de manifestação desfavorável de qualquer autoridade;
- (x) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
- (xi) assegurar e defender o Debenturista, de forma tempestiva, contra qualquer ato, ação, reivindicação, procedimento ou processo de terceiros de que tenha conhecimento e que possa afetar negativa e comprovadamente, no todo ou em parte, a validade ou eficácia desta Escritura de Emissão ou das Debêntures;

- (xii) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Auditor Independente;
- (xiii) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (xiv) notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre a convocação de qualquer Assembleia Geral de Debenturista realizada pela Emissora;
- (xv) convocar, nos termos desta Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;
- (xvi) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
- (xvii) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;
- (xviii) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às fazendas federal, estadual ou municipal, exceto por aqueles contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa e que não resultem em Efeito Adverso Relevante;
- (xix) cumprir, e fazer com que sociedades do seu Grupo Econômico cumpram, a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), procedendo todas as diligências exigidas por lei 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, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto caso eventual descumprimento esteja sendo questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral e não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xx) cumprir, e fazer com que sociedades do seu Grupo Econômico cumpram, a legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições

análogas à de escravo, não incentivo à prostituição e/ou que caracterizem assédio moral ou sexual ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Leis de Proteção Social”);

- (xxi) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando, a celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, 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;
- (xxii) orientar seus fornecedores e prestadores de serviço para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
- (xxiii) cumprir, e fazer com que suas controladoras, controladas, coligadas e seus respectivos administradores e empregados, no estrito exercício de suas respectivas funções de administradores e empregados, agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, sendo certo que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção, (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção, (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, (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política, (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação, (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão, e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou

estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

- (xxiv) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Emissora, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora (a) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política, (b) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (c) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável, (d) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida, (e) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Legislação Anticorrupção, ou (f) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- (xxv) não realizar operações com partes relacionadas, exceto em condições equitativas de mercado e que não possam afetar o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xxvi) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades;
- (xxvii) destinar os recursos da Operação de Securitização conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (xxviii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial, os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista;
- (xxix) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão e à Oferta em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o disposto na Resolução CVM 160;

- (xxx) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;
- (xxxi) abster-se, até a disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta, de (i) revelar informações relativas à Oferta, exceto o que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida, e (ii) utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados à Operação de Securitização;
- (xxxii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3, e (b) de registro e de divulgação dos atos necessários à Emissão e à Oferta, tais como esta Escritura de Emissão e a RCA da Emissora;
- (xxxiii) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às expensas da Emissora, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nos documentos da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços relacionados à Operação de Securitização, a B3 e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como realizar todas e quaisquer outras providências necessárias à manutenção da validade e exequibilidade das Debêntures, bem como para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;
- (xxxiv) cumprir com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (xxxv) observar o disposto na Resolução CMN 5.118 e em qualquer norma, resolução ou regulamentação que a complemente, altere ou substitua;
- (xxxvi) manter contratada durante todo o prazo de vigência dos CRI, às suas expensas, a Agência de Classificação de Risco para atualização anual da classificação de risco dos CRI, ou em periodicidade mínima definida pela CVM, a partir da data de emissão dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou data do resgate antecipado da totalidade dos CRI, devendo, ainda, divulgar amplamente ao mercado, em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet, ou permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI; e

(xxxvii) realizar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Integralização das Debêntures, a quitação integral da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da Emissora, emitida nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”*, celebrado em 15 de agosto de 2022, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Emissora e a True Securitizadora S.A., a qual serviu de lastro para a 67ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

7.2 Sem prejuízo das obrigações previstas nesta Cláusula 7, a Emissora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI (*“Partes Indenizáveis”*) por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, prejuízos, desembolsos, penalidades, multas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) (*“Perda”*) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência (i) do descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte, (ii) de falsidade ou omissão (neste caso, dolosa) contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação dos quais é parte; (iii) ação ou omissão dolosa da Emissora; e/ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Documentos da Operação.

7.2.1 A Emissora reembolsará as Partes Indenizáveis, ou pagará o montante total pago ou devido pelas Partes Indenizáveis como resultado de qualquer Perda em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação feita pela Parte Indenizável nesse sentido.

7.3 A Emissora obriga-se, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, a manter válidas e eficazes, conforme aplicável, as declarações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão.

7.4 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

8 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1 Caso a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão houver mais de um titular das Debêntures, o conjunto destes titulares será considerado alcançado e incluído na definição de “Debenturista” prevista nesta Escritura de Emissão. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

8.2 Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de 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 de CRI (estes últimos observados o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Emissora para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme disposto no Termo de Securitização.

8.3 A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada: (i) pela Emissora; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação.

8.4 A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos, 3 (três) vezes nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, 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 de Emissão.

8.5 A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, 21 (vinte e um) dias para a primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias para a segunda convocação.

8.6 A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures

que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

8.7 Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os titulares das Debêntures em Circulação.

8.8 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturistas exceto (i) quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas, ou (ii) quando formalmente solicitado pelo 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 Debenturistas, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.

8.9 A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

8.10 Exceto se de outra forma disposto nesta Escritura de Emissão, as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas por titulares de Debêntures que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação, e (ii) em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures presentes, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos titulares de Debêntures em Circulação.

8.11 As deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas sobre a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), deverão ser aprovadas: (i) em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures presentes, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Debêntures em Circulação.

8.12 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.

8.13 Para efeitos de quórum de Assembleia Geral de Debenturistas, consideram-se, “Debêntures em Circulação” todas as Debêntures em circulação, conforme o caso, excluídas aquelas Debêntures: (i) mantidas em tesouraria pela Emissora; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela ou coligadas da Emissora (diretas ou indiretas); (b) acionistas controladores (ou grupo de controle) (direta ou indiretamente) e sociedades sob controle comum da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; e (c) diretores ou conselheiros da

Emissora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

8.14 As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, 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.

8.15 Ressalvado o previsto no Termo de Securitização relativo ao não resgate antecipado dos CRI e, conseqüentemente, o não vencimento antecipado das Debêntures, as deliberações para a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: (i) às alterações das datas e taxas de amortização das Debêntures, previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão; (ii) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; (iii) às alterações das datas e taxas de Remuneração das Debêntures, previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Inadimplemento; (v) ao resgate antecipado das Debêntures; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação, previstos nesta Escritura de Emissão, serão tomadas por titulares das Debêntures que representem 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente.

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

9 DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1 A Emissora, neste ato e conforme aplicável, na Data de Emissão e em cada Data de Integralização declara que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída, em funcionamento e validamente existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação em vigor, e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, de modo que esta Escritura de Emissão constitui obrigações lícitas, válidas, legais, exequíveis e vinculantes, de acordo com os

seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo para a celebração desta Escritura de Emissão;

- (iii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e conferidos de acordo com os respectivos documentos societários;
- (iv) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes, exequíveis e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) está familiarizada com instrumentos financeiros com características semelhantes às Debêntures e ao CRI;
- (vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Emissora, (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, (d) não resultarão na criação de qualquer ônus, (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito, e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;
- (vii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- (viii) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

- (x) tem integral ciência da forma e condição de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (xi) os documentos e informações fornecidos ao Debenturista (a) são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais, (b) estão atualizados até a data em que foram fornecidos, e (c) incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
- (xii) as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024 e ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2025, representam adequadamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos, e foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;
- (xiii) está, assim como as sociedades de seu Grupo Econômico, conforme aplicável, estão, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com as Leis Ambientais e Trabalhistas e o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, exceto caso eventual descumprimento esteja sendo questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral e não possa causar um Efeito Adverso Relevante
- (xiv) está, assim como as sociedades de seu Grupo Econômico estão, cumprindo as Leis de Proteção Ambiental;
- (xv) está, assim como os Empreendimentos Imobiliários e as SPEs Investidas, conforme aplicável, estão, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo não pagamento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) possui, assim como os Empreendimentos Imobiliários e as SPEs Investidas, conforme aplicável, possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças,

concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (a) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Emissora ou SPEs Investidas, conforme o caso, por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em Efeito Adverso Relevante, e (b) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

- (xvii) cumpre, e faz com que as sociedades de seu Grupo Econômico e seus respectivos empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, sendo certo que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção, (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção, (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, (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política, (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação, (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão, e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
- (xviii) não existem, nesta data, contra a Emissora ou contra as sociedades de seu Grupo Econômico, conforme aplicável, violação ou condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição;

- (xix) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- (xx) possui, assim como os Empreendimentos Imobiliários e as SPEs Investidas possuem, justo título de todos os seus bens;
- (xxi) mantém, assim como os Empreendimentos Imobiliários e as SPEs Investidas, conforme aplicável, mantém, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
- (xxii) desconhece a existência, inclusive em relação ao seu Grupo Econômico e aos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, de (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha ou que possa causar um Efeito Adverso Relevante, ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (xxiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (xxiv) a Emissora, os Empreendimentos Imobiliários e as SPEs Investidas, conforme o caso, possuem todas as autorizações, aprovações, licenças, permissões e alvarás necessários à implantação, desenvolvimento e operação dos Empreendimentos Imobiliário;
- (xxv) as SPEs Investidas são controladas diretamente pela Emissora; e
- (xxvi) está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora, (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada, e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

9.2 A Securitizadora, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Integralização, declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado, e (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;
- (v) os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;
- (vi) (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data, não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;
- (vii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão;
- (viii) os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura

de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

- (x) cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas, coligadas e seus respectivos empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção, (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção, (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, (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política, (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação, e (f) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
- (xi) não existem, nesta data, contra a Securitizadora, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

9.3 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, as Partes se obrigam a comunicar à outra Parte em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência acerca de tal fato.

10 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

10.1 As despesas abaixo listadas (em conjunto, “Despesas”) serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Emissora. As despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (“Despesas Flat”), serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Emissora, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As

demais despesas serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Emissora, com recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), sendo que os valores da remuneração devida ao Coordenador Líder serão devidos e pagos nos termos previstos no Contrato de Distribuição:

- (i) Despesas Iniciais: são as despesas listadas no Anexo IV, as quais serão pagas com recursos da integralização dos CRI:
 - (a) Todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;
 - (b) Remuneração da Securitizadora, referente (i) à emissão dos CRI, conforme detalhado no Anexo VI; e (ii) à gestão da administração do Patrimônio Separado, conforme detalhado no Anexo VI, sendo que ambas serão pagas à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos;
 - (c) Remuneração inicial da auditoria, conforme detalhado no Anexo VI, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescida dos devidos tributos;
 - (d) Remuneração inicial do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), conforme detalhado no Anexo VI, a ser paga mensalmente e no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescido dos devidos tributos;
 - (e) Remuneração da B3, conforme legislação vigente;
 - (f) Remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, sendo pagas em parcelas: (a) referente à implantação dos CRI, conforme detalhado no Anexo VI; (b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais, conforme detalhado no Anexo VI. Todas estas parcelas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, serão acrescidas dos devidos tributos, conforme previsto no Termo de Securitização;
 - (g) Remuneração inicial da Instituição Custodiante: (a) referente à implantação e registro das CCI, conforme detalhado no Anexo VI; (b) referente à custódia da CCI, conforme detalhado no Anexo VI;

- (h) Remuneração dos assessores legais da Oferta, conforme detalhado no Anexo VI, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, já considerando o acréscimo dos devidos tributos;
 - (i) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.
- (ii) Despesas Recorrentes:
- (a) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais conforme detalhado no Anexo VI, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
 - (b) Remuneração do Escriturador e do Agente Liquidante, conforme detalhado no Anexo VI, em parcelas mensais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;
 - (c) Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pelo registro e custódia da CCI, os valores mencionados no Anexo VI, com as seguintes condições: (i) Registro da CCI. Será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, o pagamento único a ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no mesmo valor da parcela de implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) Custódia do Lastro. Será devida,

pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcelas anuais, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais parcelas devidas na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total do CRI, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva acumulada do IPCA. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento. Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

- (d) Remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmos dias dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais; (ii) parcela única de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a título de implantação, a qual deverá ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data; e (iii) pela verificação da destinação dos recursos dos CRI, o valor semestral de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em 30 de abril de 2026, e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até a comprovação total da destinação dos recursos. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais dos Titulares de CRI, presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de

horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das garantias, conforme aplicável, (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros, (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado, e (4) de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, presenciais ou virtuais, e aditamentos aos Documentos da Operação;

- (e) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial conforme detalhado no Anexo VI, por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
 - (f) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos titulares dos CRI e averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (iii) Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI:
- (a) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;
 - (b) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes

do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

- (c) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (d) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (e) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (f) Despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.
- (iv) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 9.514, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.
- (v) Reestruturação:
- (a) Em caso de reestruturação das características da Operação, após emissão do CRI por demanda do devedor/cedente, será devido à Debenturista honorários de Reestruturação no valor de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais) que inclui a participação da Opea em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias de investidores presenciais ou virtuais e a elaboração e/ou revisão de documentos da Operação relacionados à reestruturação solicitada.
 - (b) Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Debenturista, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais do Debenturista dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser arcada da forma prevista no item II (a), acima. Também deverão ser arcados da forma prevista no item II (a) acima, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pelo Debenturista.

- (c) Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, e (iii) o consequente resgate antecipado dos CRI.
- (vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Debenturista que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização, e observado que quaisquer despesas não especificamente previstas, nesta Cláusula 10.1, cima, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, exceto as despesas realizadas para assegurar os interesses dos Investidores, e exceto caso esteja em curso algum inadimplemento;
- (vii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (viii) emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;
- (ix) custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Emissora;
- (x) despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em

cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas e previamente autorizadas pela Emissora;

- (xi) despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xiii) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, conforme detalhado no Anexo VI, por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. Estas despesas serão pagas até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.2 A Securitizadora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”) em montante total de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), para arcar com as despesas previstas na Cláusula 10.1 acima.

10.2.1 Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante a retenção de recursos, na forma prevista na cláusula 10.1 acima, e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante de, no mínimo, R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas") referente ao Fundo de Despesas.

10.2.2 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Emissora neste sentido, a Emissora deverá recompor o Fundo de Despesas até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação.

10.2.3 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.2.4 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

10.2.5 Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

10.2.6 Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado,

para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

10.2.7 Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

10.2.8 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do banco Itaú e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior ("Investimentos Permitidos"). A aplicação em investimentos que não os Investimentos Permitidos configurará a hipótese prevista no item (vii) da Cláusula 9.4 do Termo de Securitização e da regulamentação aplicável.

10.2.9 Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Emissora a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados exclusivamente os benefícios fiscais desses rendimentos à Securitizadora.

10.3 Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Emissora que não sejam pagas tempestivamente pela Emissora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou (ii) que não são devidas pela Emissora. Caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 10.1 acima ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula **Error! Reference source not found.** acima ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas, na forma da Cláusula 10.1 acima, serão acrescidas à dívida da Emissora no

âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

10.4 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor inadimplido, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) do valor inadimplido; e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

10.5 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora.

10.6 As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Emissora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da emissora dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela emissora dos CRI, podendo a emissora dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

10.7 Considerando que a responsabilidade da emissora dos CRI se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as

despesas mencionadas na Cláusula 10.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

10.8 O Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

11 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1 Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir classificação de risco às Debêntures. A Emissora contratou e deverá manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência dos CRI, agência de classificação de risco, desde que seja a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., a Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody's América Latina Ltda. ("Agências de Classificação de Risco Selecionadas"), para atribuir classificação de risco aos CRI, devendo (a) atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) dar ampla divulgação e permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios da classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação. A Debenturista neste ato se obriga a dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima mediante a disponibilização do relatório de classificação de risco em seu site.

11.2 Para a substituição da agência de classificação de risco (a) por qualquer outra não expressamente mencionada na Cláusula 11.1 acima, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) por qualquer uma das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela não substituição da agência de classificação de risco, sendo certo que, no caso de não instalação em segunda convocação ou não atingimento do quórum de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, presumir-se-á a aprovação de referida substituição.

11.3 A nota de classificação de risco será objeto de revisão a cada período de 1 (um) ano, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60.

12 COMUNICAÇÕES

12.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

I. para a Emissora:

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Alameda Santos, 700, 5º andar

CEP: 01418-002, São Paulo/SP

At.: Thais Nogueira Alonso | Departamento de Mercado de Capitais e RI

Telefone: (11) 4810-0500 | (11) 4810-0582

E-mail: thais.alonso@mitrerealty.com.br

II. para o Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa,

CEP 01455-000, São Paulo – SP

At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br /
monitoramento.credito@opea.com.br

12.2 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.

13 DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

13.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser disponibilizada nos Locais de Divulgação, nos termos da Cláusula 2.2 acima.

13.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

13.4 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 2.2.1 acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Emissão, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 ou da JUCESP (quando do registro da RCA da Emissora), (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão.

13.5 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

13.6 Em nenhuma circunstância, o Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos ou terceiros, direta ou indiretamente, envolvidos com os serviços a serem prestados pelo Debenturista, exceto por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado, conforme decisão judicial transitado em julgado.

13.7 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais 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"). Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão não serão passíveis de compensação.

13.8 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

13.8.1. A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar o Debenturista ("Partes Indenizáveis"), contra quaisquer demandas, obrigações, perdas, danos diretos (excluídos lucros cessantes ou danos à imagem) apurados judicialmente, conforme determinado por sentença condenatória transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente, sofridos pelas Partes Indenizáveis originados ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão; (ii) ação ou omissão da Emissora relacionada à Oferta, conforme aplicável; (iii) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Emissora, pelo Ministério Público, pelos titulares dos CRI e/ou terceiros com o fim de discutir a Escritura de Emissão; ou (iv) comprovada violação da das Leis Ambientais e Trabalhistas pelo Debenturista, inclusive requerendo a exclusão das Partes Indenizáveis do polo passivo da demanda, conforme aplicável, e arcando com todas eventuais despesas devidamente comprovadas para defesa dos interesses das Partes Indenizáveis, incluindo honorários advocatícios razoáveis de eventual patrono das Partes Indenizáveis para defesa de seus direitos.

13.9 As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, 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 de Emissão, 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.

13.10 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão 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.

13.11 A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da Operação de Securitização, a consultar as bases de dados do Banco Central do Brasil (BACEN), Central de Recebíveis (CERC) e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF e de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

13.12A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a divulgar todos os dados e informações das Debêntures, incluindo a cópia das demonstrações financeiras e declaração anual de imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado.

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

14 LEI DE REGÊNCIA E FORO

14.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14.2 Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, celebram esta Escritura de Emissão de forma eletrônica, sem a necessidade de 2 (duas) testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 15 de outubro de 2025.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(página de assinaturas encontra-se na página seguinte)

Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I

Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrículas	RGI	Há seguro contratado?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável
Melo Alves	Rua Dr. Melo Alves, 518, Cerqueira César, CEP 01417-010,	20.487 9.879 23.169 18.866 67.145	13º CRI do Município de São Paulo	Não	Sim	24.549.424,82
Alfredo Bresser	Professor Alfredo Bresser, 53 a 117, Vila Pauliceia, CEP 02301-090	Lote 10 (138.558), Lote 34 (29.009), Lote 35 (89.337), Lote 36 (18.948), Lote 37(50.020), Lote 18 (12.663), Lote 17(12.664), Lote 19 (113.195), Lote 20 (115.550), Lote 21 (41.579, Lote	3º CRI do Município de São Paulo	Não	Não	-

		22 (12.125), Lote 42 (1.138), Lote 43 (144.650), Lote 44 (116.145), Lote 45 (84.647) e Lote 46 (24.811)				
Afonso Schmidt	Alameda Afonso Schmidt, 453 a 475, Santa Teresinha, CEP 02450-000	Lote 3 – 133.469 Lote 4 – 133.258 Lote 5 – 12.878 Lote 6 – 26.495 Lote 9 – 75.840 Lotes 57 e 58 – 87.118 Lote 59 – 14.657 Lote 140 – 13.536 e 47.050 Lote 143 – 130.076 Lote 144 – 47.266 Lote 145 – 18.464	3º CRI do Município de São Paulo	Não	Não	-
Pensilvania	Rua Pensilvania, 499, Cidade Monções, CEP 04564-001	65.450 51.138 81.391 (transcrição) 12.846 39.570	15º CRI do Município de São Paulo	Não	Não	-

		143.671 155.603 32.556 35.589 137.552 6.103 83.204 83.206 83.207 45.893 179.289 107.194 79.950 131.050 195.681 83.205 70.654 243.603				
Madre de Deus	Rua Madre de Deus, 1.517, Mooca, CEP 03119-001	19.500 35.867 35.868 15.476 15.477 34.753 113.935 151.024 248.345 49.687	7º CRI do Município de São Paulo	Não	Não	-

		171.029 171.030 28.071				
--	--	------------------------------	--	--	--	--

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Despesas a serem incorridas pela Emissora para futuro pagamento de aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários										
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
		2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Melo Alves	24.105.000,00	24.105.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Alfredo Bresser	16.671.748,00	-	-	16.671.748,00	-	-	-	-	-	-
Afonso Schmidt	24.371.774,11	1.191,96	4.688.710,32	19.681.871,83	-	-	-	-	-	-
Pensilvania	48.502.237,06	2.782.557,60	45.719.679,46	-	-	-	-	-	-	-
Madre de Deus	51.495.260,12	4.962.599,97	46.532.660,14	-	-	-	-	-	-	-
Total	165.146.019,29	31.851.349,53	96.941.049,93	36.353.619,83	-	-	-	-	-	-

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora 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 Devedora 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 Inadimplemento. 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 Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Exercício Social	Montante Utilizado (em R\$)
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	746.371.009,65
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	720.682.191,16
Encerrado em 31 de dezembro de 2024	729.369.578,37
Total	2.196.422.779,18

ANEXO III
Modelo de Relatório de Destinação de Recursos

Ref.: 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A (“Emissão”)

Período de [•] a [•]:

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 2490-2, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 07.882.930/0001-65, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), vêm, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], transferiu R\$ [•] ([•]) dos recursos relativos ao “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*”, aos Empreendimentos Imobiliários conforme abaixo descritos e conforme notas fiscais [e/ou] contratos [e/ou] comprovante de depósito de pagamento ou de transferências eletrônicas de pagamento das parcelas dos custos e/ou despesas que seguem em anexo:

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

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

ANEXO IV
Cronograma de Pagamentos Debêntures

Cronograma de Pagamentos Debêntures					
Parcela	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Percentual do saldo do Valor Nominal a ser amortizado ("Tai")
1	11/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	11/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	11/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	11/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
6	10/11/2028	Sim	Sim	Não	33,3333%
7	11/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
8	09/11/2029	Sim	Sim	Não	50,0000%
9	10/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/11/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO V

Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

EMISSION

Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

C.N.P.J.

07.882.930/0001-65

LOGRADOURO

Alameda Santos, nº 700, 5º andar

BAIRRO

Jardim Paulista

CEP

01418-002

CIDADE

São Paulo

U.F.

SP

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 15 de outubro de 2025 entre a Emissora e a Opea Securitizadora S.A. ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada na reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 13 de outubro de 2025 ("RCA da Emissora"), cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e divulgada na página na rede mundial de computadores da Emissora, no sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados no qual as Debêntures estão admitidas à negociação e no sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$)
150.000	1.000,00 (mil reais)	R\$ 150.000.000,00

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

- ☐ Em conta corrente Banco nº [●] Agência nº [●]
☐ Moeda corrente nacional

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Cláusula 5.9 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Emissora a ser por ela oportunamente indicada.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-002, São Paulo – SP.

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

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

SUBSCRITOR
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CNPJ

02.773.542/0001-22

ANEXO VI
Tabela de Despesas

Despesas Flat

Fornecedor	Descrição	Recorrência do Pagamento	Valor Líquido	Gross-Up	% da Oferta	Valor Bruto
XPI	Coordenador Líder	Flat	R\$ 6.000.000,00	9,65%	4,43%	6.640.841,17
Opea	Taxa de Emissão	Flat	R\$ 30.000,00	11,15%	0,02%	33.764,77
Opea	Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	R\$ 3.000,00	11,15%	0,00%	3.376,48
Opea	Pesquisa Reputacional	Flat	R\$ 392,00	0,00%	0,00%	392,00
Cescon e Stocche Forbes	Assessores Legais	Flat	R\$ 399.289,49	0,00%	0,27%	399.289,49
Oliveira Trust	Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	12,15%	0,00%	5.691,52
Oliveira Trust	Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	14.000,00	12,15%	0,01%	15.936,25
Oliveira Trust	Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	12,15%	0,00%	6.829,82
Oliveira Trust	Registro do Lastro	Flat	5.000,00	12,15%	0,00%	5.691,52
Opea SCD	Escriturador e Liquidante - Primeira Parcela	Flat	600,00	14,25%	0,00%	699,71
Ernst Young	Auditores da Oferta	Flat	700.000,00	0,00%	0,47%	700.000,00
S&P	Classificação Inicial	Flat	70.000,00	0,00%	0,05%	70.000,00
Luz	Diagramação	Flat	4.500,00	0,00%	0,00%	4.500,00
B3	B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	37.500,00	0,00%	0,03%	37.500,00
B3	B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	1.500,00	0,00%	0,00%	1.500,00
B3	B3: Liquidação Financeira	Flat	214,90	0,00%	0,00%	214,90
ANBIMA	Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	2.830,00	0,00%	0,00%	2.830,00
ANBIMA	Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	14.169,00	0,00%	0,01%	14.169,00
CVM	Taxa de Fiscalização	Flat	45.000,00	0,00%	0,03%	45.000,00
Total			R\$ 7.338.995,39		5,33%	7.988.226,64

Despesas Recorrentes

Fornecedor	Descrição	Recorrência do Pagamento	Valor Líquido	Gross-Up	% da Oferta	Valor Bruto	Despesas Anualizadas
Opea	Taxa de Administração	Mensal	3.000,00	11,15%	0,03%	3.376,48	40.517,73
Opea	Verificação de Covenants	Anual	1.000,00	11,15%	0,00%	1.125,49	1.125,49
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	Anual	14.000,00	12,15%	0,01%	15.936,25	15.936,25
Oliveira Trust	Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Semestral	1.200,00	12,15%	0,00%	1.365,96	2.731,93
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	Anual	6.000,00	12,15%	0,00%	6.829,82	6.829,82
Opea SCD	Escriturador e Liquidante - Primeira Parcela	Mensal	600,00	14,25%	0,01%	699,71	8.396,50
Grant Thornton	Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	3.200,00	0,00%	0,00%	3.200,00	3.200,00
Verdus	Contabilidade	Mensal	260,00	0,00%	0,00%	260,00	3.120,00
S&P	Manutenção de Rating	Anual	65.000,00	0,00%	0,04%	65.000,00	65.000,00
B3	Utilização Mensal	Mensal	100,00	0,00%	0,00%	100,00	1.200,00
B3	Liquidação Financeira	Mensal	22,00	0,00%	0,00%	22,00	264,00
B3	Custódia dos CRI	Mensal	1.200,00	0,00%	0,01%	1.200,00	14.400,00
B3	Custódia do Lastro	Mensal	1.650,00	0,00%	0,01%	1.650,00	19.800,00
Total					0,12%		182.521,73

