

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Pelo presente “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Duas Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*” (“**Segundo Aditamento**”), de um lado:

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.555.830, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) (“**Emissora**”);

e, de outro lado,

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2” perante a CVM, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.240.949 (“**Securitizadora**” ou “**Debenturista**”);

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

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

CONSIDERANDO QUE:

- (a) em 04 de julho de 2025, a Emissora e a Debenturista, celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Duas Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A*” (“**Escritura de Emissão Original**” e, quando referida em conjunto com o Primeiro Aditamento e este Segundo Aditamento, a “**Escritura**” ou a “**Escritura de Emissão de Debêntures**”) para formalizar a emissão de, inicialmente, 437.500 (quatrocentas e trinta e sete mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da sua 3ª (terceira) emissão (“**Debêntures**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), na data de emissão das Debêntures, aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 04 de julho de 2025, nos termos do

artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 222.770/25-9, em 11 de julho de 2025 e divulgada na página da Emissora na rede mundial de computadores e em sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores ("**Aprovação Societária da Emissora**");

- (b) após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos da Escritura, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura) das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, acrescido da respectiva Remuneração, conforme termos definidos na Escritura de Emissão Original, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força da Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura (sendo os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, "**Créditos Imobiliários**");
- (c) após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário ("**CCI**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (duas) séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações e com registro de instituição financeira, 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, conforme aditado de tempos em tempos ("**Escritura de Emissão de CCI**"), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários ("**Instituição Custodiante**");
- (d) a emissão das Debêntures ("**Emissão**") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) emissão, em 2 (duas) séries, da Securitizadora ("**CRI**"), com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor inicialmente ofertado no âmbito da Oferta dos CRI (conforme abaixo definido), qual seja de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) poderia ter sido, mas não foi aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão Original), sendo certo que os CRI que seriam emitidos em decorrência do exercício parcial da Opção de Lote Adicional seriam colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Lei 14.430, da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60, e de acordo com o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de*

Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.”, celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), conforme aditado (“**Termo de Securitização**”);

- (e) os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático e sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta dos CRI**” e “**Operação de Securitização**”, respectivamente), de acordo com o “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até (duas) Séries da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*” (“**Contrato de Distribuição**”) celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Emissora, a Securitizadora e determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta (“**Coordenadores**”);
- (f) em 25 de julho de 2025, foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas indicado no prospecto da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual foi definido: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido na Escritura de Emissão Original), observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iv) as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão Original) das Debêntures de cada série (“**Procedimento de Bookbuilding**”);
- (g) em 28 de julho de 2025, as Partes, em conjunto, decidiram alterar determinados termos e condições da Escritura de Emissão Original para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio do “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Duas Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Primeiro Aditamento**”);
- (h) nos termos da Cláusula 10.9 da Escritura de Emissão Original, as Partes, em conjunto, decidem alterar determinados termos e condições adicionais da Cláusula 4.4. da Escritura de Emissão Original para corrigir o erro formal na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo), sendo certo que o prazo de vencimento de 2.187 (dois mil cento e oitenta e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão, consta corretamente descrito na Cláusula 4.4. e a referida Data de Vencimento das Debêntures da

Segunda Série consta corretamente descrita no Anexo IV, o qual contém o cronograma do fluxo de pagamentos do CRI, portanto, tratou-se de um erro de digitação.

- (i) a celebração deste Segundo Aditamento está dispensada de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 10.9 da Escritura de Emissão Original.

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

1 DAS DEFINIÇÕES

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

2 DAS ALTERAÇÕES

2.1. As Partes decidem, de comum acordo, por meio deste Segundo Aditamento, alterar a redação da Cláusula 4.4 da Escritura de Emissão Original, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“4.4 Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto nesta Escritura e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado total das Debêntures previstas nesta Escritura, (i) o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2030 (**“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”**); e (ii) o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 2.187 (dois mil cento e oitenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031 (**“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série”** e, quando em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, **“Data de Vencimento”**).”

3 RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura de

Emissão Original que não tenham sido expressamente alterados por este Segundo Aditamento, de modo que a Escritura de Emissão passará a vigorar na forma do Anexo A ao presente Aditamento.

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

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

4 DISPOSIÇÕES GERAIS

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

4.2. Este Segundo Aditamento à Escritura de Emissão Original e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Segundo Aditamento comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão Original.

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

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

assumidas pela Emissora neste Segundo Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, de forma eletrônica dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil Brasileiro.

São Paulo, 31 de julho de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixada em branco)

(Página de Assinatura do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Duas Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.)

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

ANEXO A – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES CONSOLIDADA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Pelo presente “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*” (“**Escritura de Emissão**” ou apenas “**Escritura**”), de um lado:

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.555.830, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) (“**Emissora**”);

e, de outro lado,

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2” perante a CVM, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.240.949 (“**Securitizadora**” ou “**Debenturista**”);

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

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

CONSIDERANDO QUE:

- (a) a Debenturista é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de

2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”), e tem por objeto social, dentre outros, a subscrição, integralização e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e dos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

- (b) a Emissora tem como objeto social: (i) prestação de serviços em obras de construção civil, mediante contrato de administração, fiscalização, empreitada ou subempreitada, sem fornecimento de materiais, por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários; (ii) a venda e compra de imóveis; (iii) a locação de bens imóveis próprios; (iv) o desmembramento ou loteamento de terrenos; (v) a incorporação imobiliária; (vi) desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros; (vii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; (viii) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (ix) a participação em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada, no Brasil e no exterior.
- (c) a Emissora tem interesse em emitir as debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, da espécie quirográfica, da sua 3ª (terceira) emissão, nos termos desta Escritura, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista (“**Debêntures**”);
- (d) os recursos a serem captados por meio das Debêntures terão destinação imobiliária, a ser realizada pela Emissora na forma prevista nesta Escritura, observado o disposto na Cláusula 3.4 abaixo;
- (e) após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série (conforme definidos abaixo), conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força desta Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura (sendo os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, “**Créditos Imobiliários**”);

- (f) *após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“CCI”), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (duas) séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações e com registro de instituição financeira, 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”), conforme aditado (“Escritura de Emissão de CCI”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários;*
- (g) *a emissão das Debêntures (“Emissão”) insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) emissão, em 2 (duas) séries, da Securitizadora (“CRI”), com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor inicialmente ofertado no âmbito da Oferta dos CRI (conforme abaixo definido), qual seja de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) poderia ter sido, mas não foi aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), sendo certo que os CRI que seriam emitidos, mas não foram, em decorrência do exercício da Opção de Lote Adicional seriam colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Lei 14.430, da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”) e normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60, e de acordo com o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.”, celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Securitização”);*
- (h) *os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático e sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta dos CRI” e “Operação de Securitização”, respectivamente), de acordo com o “Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de*

Recebíveis Imobiliários em até 2 (duas) Séries da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.” (“Contrato de Distribuição”) celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Emissora, a Securitizadora e determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta (“**Coordenadores**”);”

- (i) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures;
- (j) os CRI serão destinados a investidores qualificados conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores**”, sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os “**Titulares de CRI**”); e
- (k) para fins desta Escritura, “**Documentos da Operação**” significa, em conjunto: (i) esta Escritura; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o prospecto preliminar da Oferta dos CRI; (v) o prospecto definitivo da Oferta dos CRI; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido); (viii) o aviso ao mercado da Oferta dos CRI; (ix) o anúncio de início da Oferta dos CRI; (x) o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; (xi) as intenções de investimento nos CRI; (xii) o material de *roadshow* a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; (xiii) a aprovação societária da Securitizadora e a Aprovação Societária da Emissora (conforme abaixo definido) aprovando a realização da Oferta; (xiv) a lâmina da oferta dos CRI; (xv) o comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo); e (xvi) os demais documentos elaborados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A emissão das Debêntures e a celebração da presente Escritura e dos demais Documentos da Operação foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 04 de julho de 2025, registrada na JUCESP sob o nº 222.770/25-9, em 11 de julho de 2025 (“**Aprovação Societária da Emissora**”), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”).”

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

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

2.2 Arquivamento e Divulgação da Ata da Aprovação Societária da Emissora: A ata da Aprovação Societária da Emissora foi devidamente arquivada na JUCESP e divulgada na página da Emissora na rede mundial de computadores e em sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 62, inciso I, alínea “a” e parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 33, parágrafo 8º da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 80**”).

2.2.1 A Emissora comprometeu-se a protocolar a ata da Aprovação Societária da Emissora na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) da data de sua realização, bem como comprometeu-se a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da Aprovação Societária da Emissora devidamente arquivada na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis após o referido registro.

2.2.2 O arquivamento da ata da Aprovação Societária da Emissora na JUCESP era condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI.

2.3 Dispensa de Arquivamento da Escritura e seus Eventuais Aditamentos: Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão divulgados na página da Emissora na rede mundial de computadores e em sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 62, parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 33, inciso XVII e parágrafo 8º da Resolução CVM 80, em até 7 (sete) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados de sua celebração, estando, portanto, dispensados do arquivamento na JUCESP.

2.3.1 Observado o disposto na Cláusula 2.3 acima, a divulgação desta Escritura na página da Emissora na rede mundial de computadores e em sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 62, parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 33, inciso XVII e parágrafo 8º da Resolução CVM 80, era condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI.

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

negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

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

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

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Número da Emissão: As Debêntures representam a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.

3.2 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo (i) R\$ R\$ 136.297.000,00 (cento e trinta e seis milhões duzentos e noventa e sete mil reais) referentes às Debêntures da Primeira Série; e (ii) R\$ 213.703.000,00 (duzentos e treze milhões setecentos e três mil reais) referentes às Debêntures da Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão inicialmente previsto, qual seja de R\$437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, foi diminuído em virtude do não exercício da Opção de Lote Adicional, observado que foi respeitado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido).

3.3 Número de Séries: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, observado que a existência de qualquer das séries e a quantidade de Debêntures alocada em cada série foram definidas após o Procedimento de Bookbuilding, sendo que a alocação das Debêntures entre as séries ocorreu por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures de determinada série foi diminuída da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 4.6 abaixo, definindo a quantidade alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries emitidas corresponde à quantidade total de Debêntures ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Não há subordinação entre as séries.

3.3.1 Para fins da presente Escritura:

(i) as Debêntures da 1ª (primeira) série serão denominadas "**Debêntures da Primeira Série**";

- (ii) as Debêntures da 2ª (segunda) série serão denominadas “**Debêntures da Segunda Série**”, sendo que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série serão denominadas, em conjunto, “**Debêntures**”.

3.4 Destinação dos Recursos

3.4.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Emissora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Emissora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** a esta Escritura (“**Empreendimentos Imobiliários**” e “**Destinação dos Recursos**”, respectivamente). Entende-se por “**Controle**” e “**Controladas**” a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

3.4.2 Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as Controladas por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; (iii) mútuos para as Controladas; (iv) emissão de debêntures pelas Controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

3.4.3 Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou às suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.4.4 A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que cumpram os requisitos indicados na Cláusula 3.4.3 acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo I** desta Escritura, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização),

seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

3.4.5 A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.4.4 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 3.4.4 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

3.4.6 Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, será necessária a comprovação pela Emissora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 3.4.1 acima, devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no **Anexo III** a esta Escritura, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

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

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

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

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

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

3.4.11 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura, a Emissora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer

primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.4; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Cláusula 3.4.

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

3.4.13 A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI ou Autoridades, 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 for força de quaisquer regulamentos, leis ou normativos.

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

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

3.5.1 Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 3.5 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 (“**Regime Fiduciário**”), todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

3.5.2 Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia

Especial de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para a deliberação da matéria em questão, a Debenturista deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputado à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

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

3.6.1 As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas e comprovadas pela averbação no livro de registro de Debêntures da Emissora, nos termos da Cláusula 4.19abaixo.

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

4 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

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

4.2 Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que a sua titularidade será comprovada na forma da Cláusula 4.19, e, inicialmente, por meio da Cláusula 4.16.2 abaixo.

4.3 Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da

Emissora em particular para garantir a Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

4.4 Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto nesta Escritura e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado total das Debêntures previstas nesta Escritura, (i) o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2030 (“**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**”); e (ii) o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 2.187 (dois mil cento e oitenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031 (“**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**” e, quando em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, “**Data de Vencimento**”).

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

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

4.6 Quantidade de Debêntures Emitidas: Foram emitidas 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Debêntures, sendo (i) 136.297 (cento e trinta e seis mil duzentos e noventa e sete) alocadas como Debêntures da Primeira Série; e (ii) 213.703 (duzentos e treze mil setecentos e três) alocadas como Debêntures da Segunda Série, conforme definido após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, observado que não havia quantidade mínima para as Debêntures de cada série, de forma que qualquer uma das séries poderia não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures seria emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de Bookbuilding.

4.6.1 No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Debenturista, em acordo com os Coordenadores e com a Emissora, poderia aumentar, mas não aumentou, em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), correspondendo a um aumento de até

87.500 (oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, até R\$87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), totalizando até R\$437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Opção de Lote Adicional**”). Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional seriam distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

4.6.2 Como, no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, quantidade emitida de CRI foi inferior a 437.500 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos) CRI (considerando o não exercício da Opção de Lote Adicional), o Valor Total da Emissão, constante da Cláusula 3.2 acima, e a quantidade de Debêntures, constante da Cláusula 4.6 acima, foram reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão e quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, o qual foi formalizado por meio de aditamento à presente Escritura, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, da Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado que foi respeitado a quantidade mínima de 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“**Montante Mínimo**”), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

4.6.3 Os Coordenadores organizaram procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas indicado no prospecto da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual se definiu: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderia ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iv) as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

4.6.4 Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização, o número de séries, a quantidade total da Emissão, a quantidade de Debêntures alocada em cada série e a definição da taxa final da Remuneração de cada série foram objeto de aditamento à presente Escritura, sem necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.7 Atualização Monetária

4.7.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série não será atualizado monetariamente.

4.8 Remuneração das Debêntures

4.8.1 Remuneração das Debêntures da Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 98,00% (noventa e oito por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“**Taxa DI**”) (“**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”).

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

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

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

Onde:

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

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

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

seguinte forma:

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

Onde:

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

“p” = 98,00;

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

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

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

Sendo que:

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

Observações:

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

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

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

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

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 (treze), considerando que os dias 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis.

Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série deverá ser capitalizado ao “Fator DI” um prêmio de remuneração equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira data de integralização dos CRI, calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula prevista acima.

4.8.2 Remuneração das Debêntures da Segunda Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 99,00% (noventa e nove por cento) da Taxa DI (“**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**”, e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “**Remuneração das Debêntures**” ou “**Remuneração**”, respectivamente).

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

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

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

Onde:

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

“VNe” é o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou

incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = número total de Taxas DI em cada Período de Capitalização das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

“p” = 99,00;

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

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

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

Sendo que:

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

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

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

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

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 (treze), considerando que os dias 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis.

Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série deverá ser capitalizado ao “Fator DI” um prêmio de remuneração equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira data de integralização dos CRI, calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula prevista acima.

4.8.2.3 Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, considera-se **“Período de Capitalização”** o período que se inicia: **(i)** a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série (exclusive); ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série ou a data do resgate das Debêntures da respectiva série, conforme o caso.

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

4.8.2.5 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (**“Período de Ausência de Taxa DI”**) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI da Primeira Série ou da Segunda Série, conforme

o caso, definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira ou da Segunda Série, conforme o caso, a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva DI**"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a última Taxa DI divulgada.

4.8.2.6 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira ou da Segunda Série, conforme o caso, a referida assembleia especial não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

4.8.2.7 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira ou da Segunda Série, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da decisão da Debenturista ou da data da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira ou da Segunda Série, conforme o caso, ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso estas não sejam instaladas, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos desta Escritura, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série ou da Segunda Série, conforme o caso, devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série ou da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; e (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série ou às Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série ou da Remuneração das Debêntures da Segunda Série aplicável às Debêntures da Primeira Série ou às Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI a última Taxa DI divulgada.

4.9 Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração das Debêntures será paga

semestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme **Anexo IV** desta Escritura de Emissão (cada uma, uma **"Data de Pagamento da Remuneração"**).

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

4.10 Amortização: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária (caso aplicável), ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos desta Escritura, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série serão pagos em 1 (uma) única parcela nas respectivas Datas de Vencimento (**"Amortização"**).

4.11 Local de Pagamento: Os pagamentos relativos às Debêntures deverão ser feitos pela Emissora, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a corrente nº 97621-0, agência 3100, mantida no Itaú Unibanco (Cód. 341) (**"Conta Centralizadora CRI"**).

4.11.1 A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxa, bem como quaisquer outros encargos, incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures (**"Tributos"**). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão integralmente suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos, observada a opção de Resgate Antecipado por Evento Tributário prevista na Cláusula 5.3 abaixo. Nesta situação, a Emissora deverá (i) acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada; ou (ii) realizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário, na forma da Cláusula 5.3 abaixo.

4.11.2 Exceto no caso de (i.a) retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão do Evento Tributário descrito na Cláusula 5.3.2 abaixo; e (ii.a) qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência da não destinação dos recursos desta Emissão na forma da Cláusula 3.4 acima, a Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI, inclusive em decorrência de (i.b) qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, inclusive qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI; e/ou (ii.b) eventuais atrasos ou falhas da Debenturista no repasse de pagamentos efetuados pela Debenturista aos Titulares de CRI.

4.11.2.1 Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima. Além disso, a Emissora não será responsável por pagamentos adicionais em decorrência de eventuais atrasos ou falhas da Debenturista no repasse de pagamentos efetuados pela Debenturista aos Titulares de CRI.

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

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

declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

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

4.14 Decadência dos Direitos aos Acréscimos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.14 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado enviado pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.15 Desmembramento: Não será admitido o desmembramento da Remuneração das Debêntures, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos a Debenturista, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações.

4.16 Forma de Subscrição e Integralização: Mediante a satisfação ou renúncia pelos Coordenadores das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso ocorra a integralização das Debêntures em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva série, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Integralização**”). Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio e deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores (observado que não haverá alteração dos custos totais (custo *all in*) da Emissora em razão da aplicação do deságio, nos termos do Contrato de Distribuição), se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, sendo

certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização.

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

4.16.2 As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do **Anexo II** a esta Escritura ("**Boletim de Subscrição**"), observado o disposto nas Cláusulas 4.16.3 e 4.16.4 abaixo.

4.16.3 A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Debenturista mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à data de liquidação dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.

4.16.4 Considerando o disposto na Cláusula 4.16.3 acima, a integralização dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Debenturista, serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

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

4.17 Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

4.18 Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente divulgados obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, na página da Emissora na rede mundial de computadores (<http://ri.planoefluido.com.br>) e no sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

4.19 Comprovação de Titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no livro de registro de

debêntures nominativas da Emissora. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no seu livro de registro de debêntures nominativas em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura da presente Escritura. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista cópia autenticada da página do seu livro de registro de debêntures nominativas que contenha a inscrição do nome da Debenturista como detentora da totalidade das Debêntures.

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

5 OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO POR EVENTO TRIBUTÁRIO

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

- (i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura (“**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado**”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) de Debêntures que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (b) o valor do prêmio, a ser oferecido pela Emissora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo, se houver; (c) a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, pela Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de envio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; (d) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da adesão da Emissora à Oferta de Resgate Antecipado; (e) se a Oferta de Resgate Antecipado está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo de Debêntures de uma das séries, observado o disposto na Cláusula 5.1.2 abaixo; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista;
- (ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em sua página na rede mundial de computadores ou, alternativamente, encaminhará comunicado individual a cada Titular de CRI ou a cada um dos Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso (“**Notificação de Resgate Antecipado dos CRI**”), informando a respeito da realização da

oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo (a) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI da respectiva série se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, que deverá corresponder a, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI (“**Prazo de Adesão**”), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (c) o procedimento para tal manifestação, e (d) demais informações relevantes aos Titulares de CRI;

- (iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI da respectiva série, a Debenturista terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emissora a respeito da quantidade de CRI da respectiva série que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
- (iv) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI da respectiva série definido pela Emissora, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série deverá ser cancelada pela Emissora e a Debenturista deverá comunicar os Titulares de CRI da respectiva série sobre o cancelamento da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (v) na hipótese de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser aceita pelo percentual mínimo de Titulares de CRI da respectiva série definido pela Emissora, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser realizada pela Emissora, nos termos propostos, para a totalidade das Debêntures da respectiva série, devendo a Debenturista realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para a totalidade dos CRI da respectiva série; e
- (vi) o valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares de CRI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: (a) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, acrescido (b) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate

Antecipado (exclusive), calculada nos termos da Cláusula 4.8 desta Escritura e (c) de eventual prêmio a ser oferecido à Debenturista, o qual não poderá ser negativo, se houver.

5.1.1 Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI), será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) das Debêntures, as Debêntures que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

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

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

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

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

5.2 Resgate Antecipado Facultativo

5.2.1 Resgate Antecipado das Debêntures. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2027 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série, de forma individual a cada série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"). A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**") e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**"). Nesse sentido, o Resgate Antecipado Facultativo Total poderá ser por série de Debêntures, desde que tenha por objeto a totalidade das Debêntures de cada uma das séries. Por ocasião do Resgate Antecipado

Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Emissora à Debenturista será equivalente ao: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a ser resgatada, acrescido (ii) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, devida desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures respectiva série (exclusive) (“**Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**”), acrescido (iii) de Encargos Moratórios, se aplicável, devidos e não pagos até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série, acrescido (iv) de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, calculado de forma exponencial de forma *pro rata temporis* considerando os Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, conforme fórmula a seguir (“**Prêmio de Resgate Antecipado das Debêntures**” e “**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures**”, respectivamente):

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

Onde:

Prêmio de Resgate Antecipado = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

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

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série.

5.2.1.1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures coincida com uma data de amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série após o referido pagamento.

5.2.1.2. A Emissora deverá comunicar a Debenturista sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures mediante comunicação escrita endereçada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate

Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, incluindo (i) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere o Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) a estimativa do Valor de Resgate Antecipado das Debêntures; (iii) a data para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; e (iv) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

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

5.2.1.4. As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

5.2.1.5. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das séries das Debêntures da Primeira Série.

5.3 Resgate Antecipado por Evento Tributário

5.3.1 Na ocorrência do disposto nas Cláusulas 4.11.1 e 4.11.4 acima ou de um Evento Tributário (conforme abaixo definido), a Emissora poderá, a qualquer tempo durante a vigência da presente Emissão e até a data de vencimento dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do resgate (**“Resgate Antecipado por Evento Tributário”**).

5.3.2 Para os fins desta Escritura, será considerado um **“Evento Tributário”**, o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância pela Emissora ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme aplicável à Emissão.

5.3.3 Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até a data de vencimento dos CRI, haja um Evento Tributário descrito na Cláusula 5.3.2. acima, a Emissora desde já se obriga a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento Tributário, de modo que a Emissora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento Tributário não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário. Para fins de esclarecimento, enquanto não for operacionalizado o item “ii.b”, a Emissora deverá continuar a arcar com todos os tributos nos termos do item “ii.a”.

5.3.4. Para operacionalizar o Resgate Antecipado por Evento Tributário, a Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento Tributário, conforme aplicável, contendo: (i) a data em que o pagamento do preço de Resgate Antecipado por Evento Tributário será realizado; (ii) o valor do preço de Resgate Antecipado por Evento Tributário será realizado, nos termos da Cláusula 5.3.5 abaixo; e (iii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento Tributário.

5.3.5. No caso de Resgate Antecipado por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das respectivas séries das Debêntures será equivalente com relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido: (a) da Remuneração da respectiva série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, sem o pagamento de qualquer prêmio.

5.3.6. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento Tributário parcial das Debêntures.

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

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

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

5.4. Amortização Extraordinária Facultativa

5.4.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, em acordo com a ordem de pagamentos, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2027 (inclusive), realizar, em uma Data de Aniversário, a amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Primeira Série (**“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série”**), devendo a Debenturista realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção (**“Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série”**). A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, em acordo com a ordem de pagamentos, a partir do 30º (trigésimo) mês da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive), realizar, em uma Data de Aniversário, a amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Segunda Série (**“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série”**) e, em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, **“Amortização Extraordinária Facultativa”**), devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção

(“**Amortização Extraordinária dos CRI da Segunda Série**” e, em conjunto com a Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série, “**Amortização Extraordinária dos CRI**”). Nesse sentido, a Amortização Extraordinária Facultativa poderá englobar proporcionalmente as Debêntures de todas as séries, ou somente uma série específica, a critério da Emissora.

5.4.1.1. A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série.

5.4.2. Observado o previsto na Cláusula 5.4.1.1 acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada mediante o envio pela Emissora de comunicação endereçada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura (“**Comunicação de Amortização Facultativa**”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa. Tal Comunicação de Amortização Facultativa 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, que deverá ser um Dia Útil; (ii) a(s) série(s) de Debêntures à(s) qual(is) se refere a Amortização Extraordinária Facultativa; (iii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iv) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.4.3. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

5.4.3.1. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures de todas ou de determinada série, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI da respectiva série pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, equivalente ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, devida desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva série, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (iii) de um prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures da respectiva série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme

o caso, conforme a fórmula a seguir (“**Prêmio de Amortização Extraordinária das Debêntures**” e “**Valor de Amortização Extraordinária das Debêntures**”, respectivamente):

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

Onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = valor equivalente à parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a ser amortizada, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive);

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

i = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano.

5.4.4. A Data da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto na Cláusula 5.4.3.1 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

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

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

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

6.1.1. Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, considerando todas as séries, ocasião em que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures de todas as séries e exigir da Emissora, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 6.1 acima (“**Evento de Vencimento Antecipado Automático**”):

- (i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) **(a)** propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Emissora e/ou suas Controladas; **(b)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Emissora e/ou suas Controladas; **(c)** pedido de falência da Emissora e/ou de suas Controladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“**Lei 11.101**”) ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora ou por suas Controladas; **(e)** a apresentação pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(f)** apresentação pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou **(g)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;

- (iii) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Debenturista;
- (iv) inadimplemento, observados os prazos de cura das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou nos casos em que referidos contratos ou instrumentos não estabelecerem prazo de cura, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, com base nas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada;
- (v) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (vi) não cumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral, contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, em valor, individual ou agregado, superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, com base nas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, desde que (a) não sanado no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento ou em prazo menor caso determinado em sentença ou na decisão ou (b) que não esteja sendo discutido pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (vii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, exceto: **(a)** se previamente autorizado pela Debenturista, **(b)** pela incorporação, pela Emissora (de tal forma que a Emissora seja a incorporadora) de qualquer Controlada da Emissora; ou **(c)** nos casos em que referidas operações não alterem o Controle direto ou indireto, conforme o caso, da Emissora sobre os Empreendimentos Imobiliários;
- (viii) alteração ou transferência de Controle da Emissora;
- (ix) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

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

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

- (i) protestos de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, com base nas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, por cujo pagamento a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas seja(m) responsável(éis), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Emissora à Debenturista, que o protesto: **(a)** foi sustado e/ou cancelado; **(b)** teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta Escritura de Emissão; **(c)** teve sua exigibilidade suspensa no prazo legal aplicável por decisão judicial; ou **(d)** foi realizado por erro ou má-fé;
- (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 20 (vinte) dias da comunicação do referido descumprimento (a) pela Emissora à Securitizadora; (b) pela Securitizadora à Emissora; (c) pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou (d) por qualquer terceiros à Emissora, o que vier a ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

- (iii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade parcial desta Escritura, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, exceto em caso que inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Debenturista e/ou pelos Titulares dos CRI que, nesse caso deverá ser considerado um evento de vencimento antecipado automático;
- (iv) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora e/ou de suas Controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com as últimas informações financeiras anuais ou trimestrais auditadas/revisadas e divulgadas, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi suspenso ou cancelado;
- (v) revelarem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, desatualizadas nas datas em que foram prestadas, e/ou inconsistentes em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura;
- (vi) distribuição, pela Emissora, de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou outras distribuições de lucros a seus acionistas, em contrapartida de sua participação no capital social da Emissora, caso **(a)** a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, observado os prazos de cura estabelecidos, ou **(b)** tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 30 (trinta) dias corridos; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emissora e/ou suas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus respectivos ativos cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,00% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da

Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto por desapropriações realizadas no curso normal dos negócios da Emissora;

- (ix) mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (x) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 desta Escritura;
- (xi) se, durante a vigência desta Escritura de Emissão, for constituído pela Emissora qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Emissora), cujo valor, individual agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, com base nas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto **(a)** por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão; **(b)** renovações ou prorrogações das garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão; **(c)** por captações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional; **(d)** por captações de empréstimos e financiamentos cuja(s) tomadora(s) seja(m) sociedade(s) exploradora(s) de empreendimento(s) imobiliário(s) Controlada(s) pela Emissora (“**SPE**”), desde que os recursos sejam destinados unicamente à incorporação e/ou construção do respectivo empreendimento objeto da tal(is) SPE(s) e os recursos obtidos com a venda do respectivo empreendimento sejam destinados para pagamento da captação realizada; e/ou **(e)** sobre terrenos adquiridos e financiados pelos próprios vendedores, no âmbito da prestação de garantia pelo respectivo financiamento; ou
- (xii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora, direta ou indiretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, com base nas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, exceto em relação à: **(a)** alienação de ativos pela Emissora e/ou pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Emissora no curso normal dos seus negócios; e **(b)** alienação de ações/quotas de sociedades Controladas pela

Emissora no curso normal dos seus negócios; os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação pela Debenturista; ou

- (xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Debenturista até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora (“Índices Financeiros”):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser:

Período	Razão entre (1) e (2)
Até 31 de dezembro de 2025	igual ou inferior a 0,90 (noventa centésimos)
De 1º de janeiro de 2026 até a Data de Vencimento	igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos)

(b) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

onde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.1. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação por falta de quórum, nos termos do Termo de Securitização, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Emissora, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima, nos termos da Cláusula 6.6 abaixo.

6.3. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação

por escrito a ser enviada pela Debenturista por meio de carta protocolada no endereço constante da Cláusula 12.1 desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.14 acima.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

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

- (i) fornecer à Debenturista, caso não estejam disponíveis na CVM:
 - (a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; (2) cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes; (3) cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo; e (4) se expressamente solicitado, declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura. A Emissora autoriza desde já a disponibilização das demonstrações financeiras pela Securitizadora em seu website, para verificação pelos Titulares de CRI;
 - (b) se aplicável, as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 32 da Resolução CVM nº 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;
 - (c) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar; e
 - (d) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial envolvendo procedimento cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 3,0% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, com base nas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da

Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas, em até 15 (quinze) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial;

- (ii) comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis à Securitizadora, com cópia do Agente Fiduciário, a ocorrência de descumprimento das obrigações descritas nesta Escritura de Emissão;
- (iii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (iv) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, conforme estabelecido nesta Cláusula, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (b) ao registro da Aprovação Societária da Emissora; (c) à divulgação dos atos necessários à Emissão, tais como, esta Escritura, seus eventuais aditamentos e da Aprovação Societária da Emissora; (d) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como o Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, banco liquidante, escriturador, auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e Agência de Classificação de Risco (conforme definido abaixo), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e (e) as despesas mencionadas no Termo de Securitização;
- (v) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
- (vi) cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;
- (vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (viii) notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de conhecimento do evento;

- (ix) efetuar recolhimento de quaisquer Tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos Documentos da Operação;
- (x) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;
- (xi) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram a legislação trabalhista vigente referente à não utilização de trabalho escravo ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, ao não incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas, de forma a abster-se de adotar práticas de trabalho análogo ao escravo (inclusive aquelas que acarretem a inscrição da Emissora no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo Portaria Interministerial nº 4, de 11 de maio de 2016, ou outra que a substitua, do então Ministério do Trabalho e Previdência Social e do Ministério das Mulheres, da Igualdade Racial, da Juventude e dos Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo) e trabalho ilegal de crianças e adolescentes e/ou que incentivem a prostituição no desempenho de suas atividades e/ou que violem os direitos da população indígena;
- (xii) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram com o disposto na legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor incluindo a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas (“**Legislação Socioambiental**”), adotando as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do trabalho e medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, exceto para aquelas **(a)** discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa ou **(b)** cujo descumprimento não cause um efeito adverso relevante nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que compõem a Emissão (“**Efeito Adverso Relevante**”). Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder e fazer com que suas Controladas procedam a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;
- (xiii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.4 desta Escritura;

- (xiv) cumprir com todas as obrigações previstas na presente Escritura e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xv) manter suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações, informações e fatos referentes à Emissora e/ou a qualquer Controlada contidos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação;
- (xvi) fazer com que as informações da Emissora e/ou qualquer Controlada relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer Controlada sejam devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (xvii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer Controlada, exceto com relação aquelas (a) leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e que tenha sido obtido efeito suspensivo ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xviii) cumprir as leis e regulamentos ambientais aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e que tenha sido obtido efeito suspensivo ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xix) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
- (xx) manter os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xxi) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Emissora, para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas;
- (xxii) cumprir com as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

- (xxiii) cumprir, bem como fazer com que suas Controladas e seus Representantes (conforme definido abaixo), atuando em nome e benefício da Emissora, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas), devendo (a) adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os/as seus/suas Controladas, coligadas e seus administradores agindo em seu nome, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta e da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em violação as Leis Anticorrupção; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas comunicará imediatamente a Debenturista;
- (xxiv) (a) não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção; (b) não prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto da presente Escritura, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em todas as suas atividades relacionadas a esta Escritura, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e com as Leis Anticorrupção aplicáveis;
- (xxv) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Oferta não sejam empregados pela Emissora, por suas Controladas e/ou por seus Representantes em: (a) qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção ou que viole a Legislação Socioambiental; (b) quaisquer atos que violem as legislações referentes ao pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política, para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; e (c) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou

candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

- (xxvi) cuidar para que as informações constantes do seu formulário de referência, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80 e disponíveis na página da CVM na internet (em conjunto, “**Formulários de Referência**”), sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxvii) cuidar para que os Formulários de Referência (a) contenham, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80.
- (xxviii) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Agente Fiduciário dos CRI contratado no âmbito da Oferta dos CRI;
- (xxix) manter contratada durante todo o prazo de vigência da Debêntures, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, entre as Agências de Classificação de Risco Autorizadas, devendo, ainda, permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI;
- (xxx) fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, do relatório de classificação de risco elaborado pela Agência de Classificação de Risco;
- (xxxi) a Emissora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura de Emissão, consoante decisão judicial transitada em julgado;
- (xxxii) se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Emissora, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Emissora, em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emissora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a

ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento; e

- (xxxiii) as estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

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

- (vii) a Emissora e suas Controladas estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (viii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora, que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora;
- (ix) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (x) cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (xi) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (xii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;
- (xiii) as informações financeiras intermediárias relativas ao período findo em 31 de março de 2025 e as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datadas de 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, (a) não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, (b) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora, e (c) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*;

- (xiv) a 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;
- (xv) está em cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xvi) está e suas Controladas estão em cumprimento das leis e regulamentos relacionados à não utilização de trabalho escravo ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil e ao não incentivo à prostituição;
- (xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, com o disposto na Legislação Socioambiental, salvo nos casos (a) discutidos pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante da Emissora. Adicionalmente, procede a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor;
- (xviii) tem, bem como suas Controladas possuem, todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, exceto por aquelas: **(a)** que estejam em processo tempestivo de renovação e/ou obtenção; **(b)** questionadas de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; ou **(c)** que a não obtenção não possa ocasionar um Efeito Adverso Relevante;
- (xix) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (xx) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;

- (xxi) a Emissora e suas Controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas Controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;
- (xxii) mantém, bem como faz com que suas Controladas mantenham, os seus bens adequadamente seguros, conforme práticas correntes de mercado;
- (xxiii) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;
- (xxiv) excetuados os recursos obtidos com a Emissão das Debêntures, o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários não foi financiado por outra captação por meio da emissão de CRI lastreado em debêntures de emissão da Emissora;
- (xxv) (a) não foi, bem como suas Controladas não foram, condenadas na esfera judicial ou administrativa por: (a.1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, ou (a.2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;
- (xxvi) cumpre e faz com que suas Controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do Conselho de Administração e Diretoria Executiva), membros do Conselho Fiscal (em conjunto, "**Representantes**"), agindo em nome e benefício da Emissora e/ou de suas Controladas, cumpram com qualquer lei ou regulamento, nacional ou nos países em que atua, conforme aplicável, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, do *UK Bribery Act* de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos

lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro (“**Leis Anticorrupção**”), na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, com quaisquer Controladas, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistência de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora, quaisquer sociedades Controladas e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

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

relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e com as Leis Anticorrupção;

- (xxviii) não se encontra, assim como quaisquer Controladas, bem como seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- (xxix) no melhor de seu conhecimento, suas Controladas, bem como seus respectivos Representantes não se encontram: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- (xxx) as informações constantes do Formulário de Referência são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, estando atualizadas conforme as regras descritas na Resolução CVM nº 80;
- (xxxi) o Formulário de Referência (a) contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM nº 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência; e
- (xxxii) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade da Emissora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado

prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

9. DESPESAS

9.1. **Despesas:** As despesas abaixo listadas (em conjunto, “**Despesas**”) serão arcadas exclusivamente pela Emissora ou reembolsadas à Debenturista, nos valores detalhados abaixo:

- (i) remuneração dos Coordenadores, conforme descrita no Contrato de Distribuição;
- (ii) remuneração do Banco Liquidante e do Agente Escriturador do CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (iii) remuneração da Securitizadora (“**Custo da Administração**”), nos seguintes termos:
 - (a) pela Emissão, conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração desta Escritura;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, o valor mensal conforme **Anexo V** desta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração desta Escritura, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“**Taxa de Administração**”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;
 - (c) em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora-

homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares de CRI e (c.2) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas;

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

mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A, inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00; e (e) 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;

- (v) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos: (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização; (b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais da primeira tranche no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série, previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a Operação seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”; (c) a cada aditamento aos Documentos da Operação para fins de inclusão de novas séries adicionais ou reabertura de série, será devida uma nova parcela única de implantação equivalente a 50% do valor anual flat, a ser paga em cada tranche e até o 5º Dia Útil contado de cada aditamento; e (d) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida 15 de outubro de 2025 e o segundo em 15 de abril de 2026, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item “d” deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário; até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. As parcelas citadas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a

remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

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

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

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

ou culpa comprovados por parte da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; e

- (xx) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial.

9.1.1. A Debenturista deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas ("**Fundo de Despesas**"), sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial total de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**").

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

9.1.3. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

9.1.4. 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.

9.1.5. 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 de

CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

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

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

9.1.8. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

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

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

9.1.11. Para fins desta Escritura e nos termos do Termo de Securitização, “**Patrimônio Separado dos CRI**” é o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, composto por (i) todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI; (ii) a respectiva Conta Centralizadora dos CRI e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas respectivo; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” e “ii” acima, conforme aplicável, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente

à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

9.1.12. Os recursos do Patrimônio Separado dos CRI poderão ser aplicados 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 de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização.

9.2. **Despesas Extraordinárias:** Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.1 acima e relacionadas à Oferta dos CRI ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emissora, por meio dos recursos relacionados ao Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias ("**Despesas Extraordinárias**").

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

9.4. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação integral dos CRIs, todos os valores remanescentes integrantes do Patrimônio Separado, incluindo os valores integrantes de Fundo de Despesas, outros valores depositados na Conta Centralizadora dos CRI e rendimentos de aplicações financeiras realizados com os recursos do Patrimônio Separado serão integralmente transferidos

para a Emissora mediante depósito na conta de livre movimento a ser oportunamente indicada pela Emissora.

10. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10.1. A 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 da Debenturista (“**Assembleia Geral de Debenturistas**”)

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

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

10.2. As assembleias gerais de Debenturista conjunta ou de cada uma das séries poderão ser convocadas pela Emissora ou pela Debenturista.

10.3. A convocação das assembleias gerais de Debenturista deverá ser realizada respeitando-se as regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 81**”) e da Resolução CVM 60.

10.4. As assembleias gerais de Debenturista deverão ser convocadas, em primeira convocação, com prazo de antecedência mínimo de 21 (vinte e um) dias corridos ou, não se realizando a assembleia geral de Debenturista em primeira convocação, em segunda convocação somente poderá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias corridos contados da data da publicação do novo anúncio de convocação.

10.5. Independente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura para convocação, será considerada regular a assembleia geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

10.6. A assembleia especial de Debenturista instalar-se-á com a presença da Debenturista.

10.7. A presidência das assembleias gerais de Debenturistas caberá a Debenturista.

10.7.1. Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura, todas as deliberações em assembleia geral, inclusive renúncias temporárias (*waivers*), realizadas em conjunto ou por cada uma das séries de Debêntures, conforme o caso, serão tomadas, (a) em primeira convocação, por, no mínimo, 50%

(cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures em Circulação, ou (b) em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, pelo menos, 20% (vinte por cento) das Debêntures em circulação.

10.7.2. Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 10.7.1 acima:

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

10.8. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura, serão válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a Debenturista, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva assembleia especial de Debenturistas.

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

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

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

11. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. A Emissora deverá contratar e manter contratada, às suas expensas, durante o prazo de vigência das Debêntures, a **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("**Agência de Classificação de Risco**") para atribuir classificação de risco à Oferta dos CRI, devendo (a) monitorar e atualizar a classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação das Debêntures; (b) permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; e (c) entregar a 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.

11.1.1. A classificação de risco da Oferta não poderá ser interrompida, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.

11.1.2. A nota de classificação de risco será objeto de monitoramento a cada período de 12 (doze) meses e 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, § 11, da Resolução CVM 60.

11.1.3. Caso a Agência de Classificação de Risco a ser alterada seja uma dentre as seguintes: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda.; (ii) Moody's América Latina Ltda.; e/ou (iii) Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("**Agências de Classificação de Risco Autorizadas**"), a Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela não substituição da Agência de Classificação de Risco pela Agência de Classificação de Risco Autorizada, 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 por qualquer das Agências de Classificação de Risco Autorizada.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Para a Emissora

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã

CEP 05.501-900 | São Paulo, SP

At.: Henrique Hildebrand Garcia e Anselmo Tolentino Soares Jr.

Telefone: (11) 4095-7545 | (11) 9-9975-9823 | (11) 9-6417-8931

E-mail: henrique.garcia@planoepiano.com.br | anselmo.soares@planoepiano.com.br

Para a Debenturista

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

CEP 05.501-900 | São Paulo, SP

At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

12.1.1. A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência das Debêntures, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

12.1.2. A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a divulgar todos dados e informações deste instrumento, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora.

12.1.3. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link:

(<https://atendimento.virgo.inc>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, de forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil Brasileiro.

ANEXO I**TABELA I****IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Bairro	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Duque de Caxias - PIU	Avenida Duque De Caxias, 864	Centro	01214-000	Mat. 58.156	5º RI SP	Não	Não	Não
Jornalista Roberto Marinho	Av. Jornalista Roberto Marinho, 155 e 159	Cidade Monções	04576-010	Mat. 309.017	15º RGI SP	Não	Não	Não
Rio Branco X Gusmões - PIU	Av Rio Branco, 530	Campos Elíseos	01206-000	Mat. 95.248 Mat. 61.057	5º RI SP	Não	Não	Não
Guido Caloi - Lote 2	Avenida Guido Caloi	Capela do Socorro	05802-140	Mat. 355.035	11º RI SP	Não	Não	Não
Rio Pequeno - Lapas Veiga- lote 3	Rua Joaquim Lapas Veiga, s/n	Jardim D'Abril	05398-011	Mat. 287.525	18º RGI SP	Não	Não	Não
Marques de São Vicente (L1) e (L2)	Av. Thomas Edison, 675 e Av. Marquês de São Vicente, 990	Várzea da Barra Funda	01139-002	Mat. 146.581 Mat. 307.236	15º RGI SP	Não	Não	Não
Eliseu de Almeida	Av Eliseu de Almeida	Jardim Rolinopolis	05535-010	Mat. 256.185 Mat. 18.498	18º RI SP	Não	Não	Não
Carlos Weber II - Lote 1 Com GRAPRO	Rua Carlos Weber, 184	Vila Leopoldina	05303-000	Mat. 40.350 Mat. 53.699 Mat. 53.700 Mat. 53.701 Mat. 53.702	10º RI SP	Não	Não	Não
Arthur Mota	Rua Dr. Artur Mota nºs 17, 19, 21, 23, 27 e 29	Belenzinho	03062-020	Mat. 122.727	7º RI SP	Não	Não	Não
Edu Chaves	Rua Alto do Paraguai, 362/338	Cumbica	02238-240	Mat. 12.829	15º RI SP	Não	Não	Não
Hisaj Morita	Hisaji Morita	Vila Carmozina	08260-130	Mat. 15.725	9º RI SP	Não	Não	Não
Guido Caloi - Lote 2 Com GRAPRO	Avenida Guido Caloi	Capela do Socorro	05802-140	Mat. 355.035	11º RI SP	Não	Não	Não
Mogeiro L1 ao L3	Rua Mogeiro, S/N	Vila Perus	05206-240	Mat. 244.757	18º RGI SP	Não	Não	Não

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Bairro	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Sabara - Lote 04	Avenida Nossa Senhora do Sabará, 4780	Vila Emir	04447-011	Mat. 520.380	11º RGI SP	Não	Não	Não
Coronel Antonio Marcelo-PIU	Rua Coronel Antonio Marcelo	Brás	03054-040	Mat 32.673 Mat. 32.787 Mat. 49.199 Mat.114.256 Mat.114.258 Mat. 114.259 Mat. 114.370 Mat. 114.371 Mat. 119.847 Mat. 119.848 Mat. 119.849 Mat.119.850 Mat. 119.851 Mat. 119.852 Mat. 119.853 Mat. 119.874 Mat. 119.875 Mat. 119.876 Mat. 119.877 Mat. 119.878 Mat. 119.879 Mat. 119.880 Mat. 119.881 Mat. 119.882 Mat. 119.883 Mat. 122.554	3º RI		Não	Não
Comgás - Lote II (com compresp)	Rua Capitão Faustino Lima	Brás	03040-030	Mat. 167.694	3º RI	Não	Não	Não
Comgás - lote I	Rua Capitão Faustino Lima	Brás	03040-030	Mat.167.693	3º RI	Não	Não	Não
Mendes da Rocha	Av. Mendes da Rocha	Jaçana	02227-001	Mat. 35.989 Mat. 72.773 Mat. 73.122 Mat. 88.046 Mat. 89.885 Mat. 88.937 Mat. 278.171 Mat. 132.688	15º RI SP	Não	Não	Não

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Bairro	CEP	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
				Mat. 278.180 Mat. 278.181 Mat.278.182				
NID Alphaville	Av. Sylvio Honório Alves Penteado	Tamboré	06460-040	Mat. 231.980	Registro de Imóveis de Barueri	Não	Não	Sim

TABELA II
CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Ano/Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2025	-	2.978.236	2.978.236
2026	114.219.948	40.528.883	154.748.831
2027	51.307.310	65.865.267	117.172.578
2028	55.488.810	R\$ 19.611.543	75.100.354
Total (R\$)			350.000.000

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

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2024	R\$ 1.924.345.000,00
Ano de 2023	R\$ 1.368.700.000,00
Ano de 2022	R\$ 1.062.300.000,00
Total	R\$ 4.355.345.000,00

TABELA III

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

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
PP01	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	3.669.218,90	0,8%
PP02	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	6.346.060,8	1,5%
PP03	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	30.680.233,4	7,0%
PP04	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	39.625.689,20	9,1%
PP05	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	8.039.452,4	1,8%
PP06	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	8.986.506,8	2,1%
PP07	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	8.841.110,2	2,0%
PP08	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	18.631.859,2	4,3%
PP09	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	13.561.678,8	3,1%
PP10	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	11.433.299,6	2,6%
PP11	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	7.299.533,8	1,7%
PP12	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	89.765.326,5	20,5%
PP13	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	12.619.849,4	2,9%

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
PP14	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	9.496.358,9	2,20%
PP15	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	11.083.111,9	2,5%
PP16	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	12.926.127,7	3,0%
PP17	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	15.987.960,4	3,7%
PP18	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	11.224.259,5	2,6%
PP19	Aquisição de Terreno, e Gastos com Atividade de Construção	29.782.362,6	6,8%

ANEXO II

Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures

BOLETIM Nº 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

EMISSIONA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.		C.N.P.J. 24.230.275/0001-80
LOGRADOURO Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã		BAIRRO Butantã
CEP 05.501-900	CIDADE São Paulo	U.F. São Paulo

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, da espécie quirografária, para colocação privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“**Debêntures**”, “**Emissão**” e “**Companhia**”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Companhia e a Virgo Companhia de Securitização (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”). A Emissão das Debêntures foi aprovada com base na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 04 de julho de 2025, a ser protocolada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e já disponibilizada no website da Companhia e da CVM, nos termos do artigo 62, inciso I, alínea “a” da Lei das Sociedades por Ações.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA 350.000	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$) R\$ 350.000.000,00
-----------------------------------	---	--

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 Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada.

A Escritura de Emissão de Debêntures está disponível no seguinte endereço: na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã, CEP 05.501-900.

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

São Paulo, [=]

SUBSCRITOR

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

CNPJ

[=]

ANEXO III

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DA 291ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

[CIDADE], [DATA]

À

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

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) com registro nº 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto nº 172, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o nº 35.300.555.830, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) (“**Devedora**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*”, celebrado por e entre a Devedora e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2” perante a CVM, sob o nº 728 e, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.240.949 (“**Securitizadora**” ou “**Debenturista**”), em 04 de julho de 2025 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), cujas debêntures emitidas no âmbito da 3ª (terceira) emissão de debêntures da Devedora (“**Debêntures**”), foram integralmente subscritas pela Securitizadora, insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de

agosto de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM 60 e da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, publicada em 1 de fevereiro de 2024, conforme alterada, por meio do qual foram emitidos 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) emissão da Securitizadora, em 2 (duas) séries (“**CRI**”), vem, pelo presente atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures e dos CRI acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) Emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*”, 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 (“**Agente Fiduciário**”) em 04 de julho de 2025 (“**Termo de Securitização**”), conforme abaixo:

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

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Nome: [•]

Cargo: [•]

CPF: [•]

Nome: [•]

Cargo: [•]

CPF: [•]

ANEXO IV

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

Cronograma de Pagamentos Debêntures 1ª Série				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	13/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
2	13/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	13/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
4	13/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
5	13/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
6	13/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
7	11/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
8	12/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
9	11/01/2030	0,0000%	SIM	NÃO
10	11/07/2030	100,0000%	SIM	NÃO

Cronograma de Pagamentos Debêntures 2ª Série				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	13/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
2	13/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	13/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
4	13/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
5	13/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
6	13/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
7	11/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
8	12/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
9	11/01/2030	0,0000%	SIM	NÃO
10	11/07/2030	0,0000%	SIM	NÃO
11	13/01/2031	0,0000%	SIM	NÃO
12	11/07/2031	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO V

DESPESAS DA OPERAÇÃO

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00	R\$ -	R\$ 14.169,00	0,00%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00	R\$ -	R\$ 2.830,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 78.000,00	0,00%	R\$ 78.000,00	R\$ -	R\$ 78.000,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 3.500,00	0,00%	R\$ 3.500,00	R\$ -	R\$ 3.500,00	0,00%
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 8.125,00	0,00%	R\$ 8.125,00	R\$ -	R\$ 8.125,00	0,00%
Coordenadores da Oferta	Coordenadores da Oferta	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14	R\$ -	R\$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ -	R\$ 3.320,42	0,00%
Luz	Diagramação	FLAT	R\$ 9.800,00	0,00%	R\$ 9.800,00	R\$ -	R\$ 9.800,00	0,00%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,00%
OT	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ -	R\$ 19.351,17	0,01%
OT	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,00%
OT	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ -	R\$ 7.968,13	0,00%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	R\$ -	0,01%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ 7.968,13	R\$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.944,50	14,25%	R\$ 4.600,00	R\$ 4.600,00	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ -	0,00%
Virgo	Verificação de Covenants	TRIMESTRAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 5.534,04	R\$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,04	R\$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R\$ 800,00	0,00%	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00	R\$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 160,00	0,00%	R\$ 160,00	R\$ 1.920,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 140,00	0,00%	R\$ 140,00	R\$ 1.680,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 6.335,00	0,00%	R\$ 6.335,00	R\$ 76.020,00	R\$ -	0,02%
B3 CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 2.800,00	0,00%	R\$ 2.800,00	R\$ 33.600,00	R\$ -	0,01%
Total					R\$ 229.074,13	R\$ 204.114,38	R\$ 180.582,90	0,11%