

SÉTIMO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM 8 (OITO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.

celebrado entre

TECNISA S.A.

na qualidade de emissora das debêntures

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de subscritora das Debêntures

Datado de

25 de setembro de 2024

SÉTIMO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM 8 (OITO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20435, categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, Jardim das Perdizes, CEP: 01140.060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Companhia"); e

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede no Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21/22, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

(sendo a Emissora e a Debenturista denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 09 de setembro de 2020, a reunião do Conselho de Administração da Companhia, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP, em sessão de 09 de outubro de 2020, sob o nº 424.263/20-8 ("RCA da Companhia"), aprovou a emissão de 100.000 (cem mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 8 (oito) séries, da espécie quirografária, com garantia adicional real, para colocação privada da Companhia, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Debêntures"), na data de emissão, qual seja, 11 de setembro de 2020 ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão;

(ii) em 11 de setembro de 2020, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional*

Real, em 8 (oito) séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”, registrado na JUCESP, em sessão de 09 de outubro de 2020, sob o nº 003.556/7-000 (“Escritura de Emissão”), por meio do qual as Debêntures foram emitidas com as características previstas na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão (“Emissão”);

(iii) em 14 de dezembro de 2020, as Partes celebraram o “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Primeiro Aditamento”), com o intuito de aditar a Escritura de Emissão para (a) alterar a estrutura de remuneração das Debêntures da Sétima e Oitava Séries; e (b) realizar outros ajustes na Escritura de Emissão com a finalidade de refletir tal alteração da estrutura de remuneração;

(iv) em 09 de março de 2021, as Partes celebraram o “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Segundo Aditamento”), com o intuito de corrigir erro material na Cláusula 4.3.1 e nos Anexos I e II da Escritura de Emissão, conforme autorizado pela Cláusula 14.4.1 da Escritura de Emissão;

(v) em 21 de outubro de 2021, as Partes celebraram o “*Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Terceiro Aditamento”), com o intuito de aditar a Escritura de Emissão para promover determinadas modificações na estrutura de garantias e nos Índices Financeiros da Emissão, incluindo (i) a previsão de que a Emissora poderá constituir Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor, para composição da Razão de Garantia da Emissão; (ii) o ajuste na data de início da exigência de composição da Razão de Garantia, para o dia 15 de novembro de 2021; (iii) a criação das hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* e da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*; e (iv) o ajuste nos Índices Financeiros aos quais a Companhia está obrigada;

(vi) em 06 de setembro de 2023, as Partes celebraram o “*Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Quarto Aditamento”), com o intuito de aprovar a alteração (i) na estrutura das garantias e nos Índices Financeiros aos quais a Companhia está obrigada; (ii) na atualização monetária e de remuneração das Debêntures da Sétima e Oitava Séries; e (iii) na operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória

Cash Sweep, nos termos descritos no Quarto Aditamento, de modo a refletir as deliberações na AGCRI realizada em 31 de agosto de 2023;

(vii) em 29 de dezembro de 2023, as Partes celebraram o “*Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Quinto Aditamento”), com o intuito de aprovar a alteração (i) na estrutura dos Índices Financeiros aos quais a Companhia está obrigada, e (ii) na definição de Dívida Líquida estabelecida na Escritura de Emissão;

(viii) em 24 de março de 2024, as Partes celebraram o “*Sexto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Sexto Aditamento”), para alterar a definição de Dívida Líquida estabelecida na Cláusula 8.1.2.3 da Escritura de Emissão;

(ix) em 13 de março de 2024, os CRI da 319ª (trecentésima décima nona) série foram resgatados, restando apenas os CRI da 320ª (trecentésima vigésima) série em circulação;

(x) em 25 de setembro de 2024, foram realizadas a Reunião do Conselho de Administração da Companhia (“RCA da Companhia 2024”), e a Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 320ª (trecentésima vigésima) série, da 1ª (primeira) emissão, da Securitizadora (“AECRI” e “CRI”, respectivamente), nas quais foram aprovadas, dentre outras, as seguintes matérias: (a) a constituição, em garantia das Obrigações Garantidas, da alienação fiduciária de 123 (cento e vinte e três) unidades autônomas hoteleiras (“Unidades”), do empreendimento imobiliário denominado “Hotel The Five”, erigido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 99.911, do Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba – 6ª Circunscrição, localizado na cidade de Curitiba, estado do Paraná (“Imóvel The Five”), de titularidade da Barinas Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.263.304/0001-20 (“Alienação Fiduciária de Imóvel Barinas”), sendo dispensado o atendimento de todos os Critérios de Elegibilidade definidos na Escritura de Emissão para constituição da referida garantia, conforme condições e percentuais definidos no respectivo instrumento de constituição; (b) a utilização do valor de venda das Unidades para os fins de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* e Amortização Extraordinária Obrigatório *Cash Sweep*, conforme o caso; (c) a possibilidade de liberação de Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente excedente, conforme o disposto na Cláusula 6.8.5 da Escritura de Emissão, a partir da divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao período findo em 30 de junho de 2024, caso haja enquadramento do índice financeiro previsto na Cláusula

8.1.2 (xxiii), e desde que a Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas tenha sido registrada nas matrículas das Unidades, sendo que a razão mínima de 150% (cento e cinquenta por cento) precisa ser observada a todo tempo; (d) a inclusão de novos limites para os Índices Financeiros (conforme definidos na Escritura de Emissão); (e) a alteração da definição de “Dívida Líquida”; (f) não decretação de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, por descumprimento dos Índices Financeiros no 4º trimestre de 2023; e (g) a alteração da fórmula de cálculo do valor das quotas de emissão da Windsor, conforme prevista no item “1” do Anexo XI da Escritura de Emissão, a qual passará a considerar a Somatória (i) do valor de aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) custodiados em titularidade da Windsor e disponíveis para vinculação aos empreendimentos; e (ii) do valor de avaliação de venda forçada dos terrenos/lotes de propriedade da Windsor não lançados comercialmente, conforme atestado por uma das Empresas Especializadas (conforme definidas na Escritura de Emissão);

(xi) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão, conforme deliberado na RCA da Companhia 2024 e na AECRI, para prever o quanto disposto na Cláusula Segunda deste Aditamento;

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

(xiii) este Aditamento é celebrado com fulcro na vontade das Partes de realizar os negócios jurídicos ora avençados, sendo certo que a liberdade de contratar é exercida em razão e nos limites da função social do contrato, observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica.

Celebram, na melhor forma de direito, o presente “*Sétimo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (oito) séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - TERMOS DEFINIDOS

1.1. As expressões utilizadas neste Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído na Escritura de Emissão ou, subsidiariamente, no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 319ª (trecentésima décima nona) série*

e da 320ª (trecentésima vigésima) série da 1ª (primeira) emissão da True Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”).

CLÁUSULA SEGUNDA - ADITAMENTO

2.1. Pelo presente Aditamento à Escritura de Emissão, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar a Escritura de Emissão, para: (i) alterar a Cláusula 1.1, de forma a incluir referência à RCA da Companhia 2024; (ii) alterar as Cláusulas 5.17 e 5.18, para prever que o valor de venda das Unidades deverá ser utilizado para os fins de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* e Amortização Extraordinária Obrigatório *Cash Sweep*, conforme o caso; (iii) incluir o item “b” da alínea “i” da Cláusula 6.1, de forma a prever a Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas; (iv) alterar a Cláusula 6.8.5, para prever que, a partir da divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao período findo em 30 de junho de 2024, caso haja enquadramento do índice financeiro previsto na Cláusula 8.1.2 (xxiii), e desde que a Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas tenha sido registrada nas matrículas das Unidades, as Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente excedente, conforme o disposto na Cláusula 6.8.5, poderão ser liberadas, sendo que a razão mínima de 150% (cento e cinquenta por cento) precisa ser observada a todo tempo; (v) alterar a redação do item “xxiii” da Cláusula 8.1.2, para prever novos limites para os Índices Financeiros; (vi) alterar a Cláusula 8.1.2.3, para alterar a definição de “Dívida Líquida”; (vii) a alteração da fórmula de cálculo do valor das quotas de emissão da Windsor, conforme prevista no item “1” do Anexo XI da Escritura de Emissão, a qual passará a considerar a Somatória (i) do valor de aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) custodiados em titularidade da Windsor e disponíveis para vinculação aos empreendimentos; e (ii) do valor de avaliação de venda forçada dos terrenos/lotes de propriedade da Windsor não lançados comercialmente, conforme atestado por uma das Empresas Especializadas (conforme definidas na Escritura de Emissão; (viii) atualizar as Cláusulas 2.2.1.1, 2.3.1 e 2.4.1, em razão de alterações legislativas; (ix) incluir novo inciso “iii” na Cláusula 6.1, para prever a cessão fiduciária sobre os recebíveis de excedente (sobejo) de eventual arrematação, compra privada com terceiro ou leilão (público ou privado) realizado no âmbito de uma excussão das Unidades, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, após a adjudicação ou consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, que superem o montante total das Debêntures, excedente esse que será transferido à Contra Centralizadora em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento do saldo das Obrigações Garantidas (“Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas”), nos termos do “Oitavo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária e Outras Avenças”, celebrado entre a Emissora e a Barinas, na qualidade de fiduciantes e a Securitizadora, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas; (x) alterar os incisos “xx” e “xxi” da Cláusula 10.1, para substituir o conceito de “Representantes” por “controladores, conselheiros, diretores, procuradores e funcionários”, sendo que no inciso “xx” da Cláusula 10.1, essa

substituição será feita apenas na sua alínea “b”; (xi) alterar o termo definido “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor” previsto no inciso “v”, da Cláusula 6.1. para “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas”, bem como refletir essa alteração ao longo de toda a Escritura de Emissão; e (xii) promover outras alterações necessárias na Escritura de Emissão, de menor relevância, em razão das alterações indicadas nesta Cláusula 2.1, sendo que as Cláusulas ora alteradas passam a vigorar conforme a redação descrita na versão consolidada da Escritura de Emissão, anexa à presente na forma do Apêndice A deste Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - REGISTRO DO ADITAMENTO

3.1. O presente Aditamento será arquivado pela Companhia na JUCESP no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua respectiva assinatura, nos termos da Escritura de Emissão.

3.2. A Companhia deverá entregar 1 (uma) via digital (formato pdf) ao Agente Fiduciário dos CRI, do presente Aditamento registrado na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua disponibilização pela JUCESP, nos termos da Escritura de Emissão

CLÁUSULA QUARTA - RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

4.1. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento, são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4.2. Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes na Escritura de Emissão, de modo que a Escritura de Emissão permanece integralmente vigente, ressalvado o disposto neste Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.

4.3. A Companhia, neste ato, expressamente ratifica e reafirma todas as declarações e obrigações por ela assumida nos termos da Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

4.4. As Partes resolvem consolidar a Escritura de Emissão, que passará a vigorar na forma do Apêndice A deste Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes do presente Aditamento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.2. O presente Aditamento é parte de uma Operação de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão) e é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5.3. Caso qualquer das disposições deste 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

5.4. As partes reconhecem este Aditamento e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma digital, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SEXTA - LEGISLAÇÃO E FORO

6.1. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

6.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

CLÁUSULA SÉTIMA - ASSINATURAS DIGITAIS

7.1. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874/19 ("Lei da Liberdade Econômica"), do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este instrumento poderá ser firmado de

maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

7.2. As Partes concordam, caso venha a ser assinado de forma digital, na dispensa de assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]

(Página de assinaturas do “Sétimo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (oito) séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”)

TECNISA S.A.

Nome: Anderson Luis Hiraoka

Cargo: Procurador

CPF: 339.099.258-80

Nome: Renato Meyer Nigri

Cargo: Procurador

CPF: 385.338.058-10

Nome: Cristiane Sampaio e Sampaio

Cargo: Procuradora

CPF: 282.082.248-71

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Fabiana Ferreira dos Santos

Cargo: Procuradora

CPF: 338.090.828-21

Nome: Letícia Aparecida Oliveira Santos

Cargo: Procuradora

CPF: 328.596.848-67

APÊNDICE A
CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM 8 (OITO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.

Pelo presente *“Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”* (*“Escritura de Emissão”*), as partes abaixo qualificadas:

na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo) objeto desta Escritura de Emissão:

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (*“CVM”*) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (*“CNPJ/MF”*) sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (*“Junta Comercial”*) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (*“Emissora”*); e

na qualidade de debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21/22, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (*“Debenturista”* ou *“Securitizadora”*);

(sendo a Emissora e a Debenturista doravante designados, em conjunto, como *“Partes”* e, individual e indistintamente, como *“Parte”*)

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada pela Emissora com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 09 de setembro de 2020 (“RCA Emissora 2020”), na qual foram aprovadas, entre outras matérias: **(i)** a realização da 9ª (nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em 8 (oito) séries, para colocação privada, da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), bem como seus respectivos termos e condições; e **(ii)** a autorização à diretoria da Emissora para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, incluindo, mas não se limitando à celebração desta Escritura de Emissão e/ou seus respectivos eventuais aditamentos que se façam necessários de tempos em tempos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e, ainda, com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 25 de setembro de 2024 (“RCA da Emissora 2024” e, em conjunto com a RCA da Emissora 2020, “RCA da Emissora”).

CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS

2.1. Ausência de Registro na CVM, na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e na B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão

2.1.1. A Emissão não será objeto de registro na CVM, na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial e Publicação da ata da RCA Emissora

2.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA Emissora será arquivada na Junta Comercial e publicada no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo (“Diário Oficial”), e (ii) no jornal “Folha de São Paulo” ou, apenas, (iii) na página da Companhia no sistema Empresas.Net observada a faculdade estabelecida na Resolução CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022 (“Resolução CVM nº 166”).

2.2.1.1. As atas da RCA Emissora deverão ser protocoladas para arquivamento na Junta Comercial no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de sua assinatura.

2.2.1.2. No caso de apresentação de eventuais exigências pela Junta Comercial durante o processo de registro das atas de RCA Emissora, a Emissora obriga-se e compromete-se a cumprir tempestivamente as referidas exigências, envidando seus melhores esforços para que tal cumprimento tempestivo ocorra da forma mais célere e eficaz possível.

2.2.1.3. A Emissora deverá entregar à Debenturista e à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante dos CRI (conforme definido abaixo) ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf) das atas de RCA Emissora devidamente arquivadas na Junta Comercial, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contado da data da sua disponibilização pela Junta Comercial.

2.3. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos

2.3.1. A presente Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, serão inscritos na Junta Comercial, conforme disposto no artigo 62, inciso I e parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.1.1. A Emissora deverá (i) protocolar a presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos para inscrição na Junta Comercial no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua respectiva assinatura; e (ii) obter a inscrição da presente Escritura de Emissão e/ou seus eventuais aditamentos na Junta Comercial, no prazo de até 1 (um) ano contado do seu respectivo protocolo.

2.3.1.2. No caso de apresentação de eventuais exigências pela Junta Comercial durante o processo de inscrição da Escritura de Emissão e/ou seus eventuais aditamentos, a Emissora obriga-se e compromete-se a cumprir tempestivamente as referidas exigências, envidando seus melhores esforços para que tal cumprimento tempestivo ocorra da forma mais célere e eficaz possível.

2.3.1.3. A Emissora deverá entregar 1 (uma) via original à Debenturista e 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf) ao Agente Fiduciário dos CRI, desta Escritura de Emissão e seus eventuais

aditamentos devidamente inscritos na Junta Comercial, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua disponibilização pela Junta Comercial.

2.4. Registro do “Livro de Registro de Debêntures Nominativas”

2.4.1. Será devidamente arquivado e registrado na Junta Comercial o “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do parágrafo 5º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações (“Livro de Registro”).

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

2.5. Constituição das Garantias

2.5.1. A Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor serão constituídas nos prazos e nas condições previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.2 desta Escritura, respectivamente, mediante (i) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas, conforme o caso, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“RTD Competente”); e (ii) protocolo na Junta Comercial da alteração do contrato social da(s) SPE(s) cujas Quotas forem objeto de Alienação Fiduciária e da Windsor, conforme o caso, contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, com o posterior registro de acordo com as condições, prazos e procedimentos a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas, conforme o caso.

2.5.2. As Aliações Fiduciárias de Imóveis serão constituídas nos prazos e nas condições previstas na Cláusula 6.1 desta Escritura, mediante prenotação do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel nas matrículas dos respectivos imóveis objeto das Aliações Fiduciárias de Imóveis, de acordo com as condições, prazos e procedimentos a serem estabelecidos no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.5.3. A Cessão Fiduciária de Sobejo será constituída nos prazos e nas condições previstas na Cláusula 6.1 desta Escritura, mediante registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas, conforme o caso no RTD Competente.

2.6. Registro para Negociação

2.6.1. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação na B3 ou em qualquer mercado organizado.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1. Em conformidade com seu estatuto social, a Emissora tem como objeto social (i) a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os recursos oriundos da integralização das Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos imóveis identificados no Anexo I desta Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro"), observado a proporção dos recursos oriundos da presente Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto no Anexo I e no Anexo III desta Escritura de Emissão, respectivamente, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente aos Empreendimentos, sendo estes custos e despesas relativas à aquisição, construção, reforma e/ou expansão dos Empreendimentos, de forma direta ou indireta por meio das sociedades por ela controladas identificadas no Anexo I desta Escritura de Emissão ("SPEs"), na forma prevista na Cláusula 4.1 abaixo.

4.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser transferidos pela Emissora para qualquer das SPEs até a Data de Vencimento, por meio de aumento de capital social e/ou adiantamento para futuro aumento de capital ("AFAC"), com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na

Cláusula 4.1 acima, sendo certo que os recursos transferidos para as SPEs serão aplicados nos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pelas SPEs nos Imóveis Lastro de sua propriedade (“Empreendimentos”), conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo III deste instrumento, observado o disposto abaixo.

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

4.2.2. A presente Escritura de Emissão poderá ser objeto de aditamento, sem necessidade de assembleia geral de Titulares dos CRI, para fins de atualização da relação dos Empreendimentos, da porcentagem destinada a referidos Empreendimentos, e/ou do cronograma indicativo. Para os fins desta Cláusula eventuais novos Empreendimentos a serem incluídos no Anexo I, deverão respeitar os seguintes critérios mínimos, sendo certo que a Securitizadora será responsável por verifica-los: (i) devem ser de propriedade da Emissora e/ou de alguma Afiliada; (ii) as respectivas matrículas devem ser apresentadas à Debenturista e ao Agente Fiduciário para implementação da inclusão no referido anexo; e (iii) devem ter finalidade habitacional.

4.2.3. Para fins desta Escritura de Emissão, “Afiliada” significa qualquer sociedade que seja controlada pela Emissora e/ou pelas SPEs, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Emissora e/ou das SPEs.

4.3. A Emissora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos oriundos da presente Emissão: (i) semestralmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão (“Período de Verificação”), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo IV desta Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado a cada Imóvel Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo); (ii) observado o disposto na Cláusula 4.4 abaixo, na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente

destinado a cada Imóvel Lastro durante o período entre o término do Período de Verificação imediatamente anterior (exclusive) e a data do referido vencimento e/ou resgate (inclusive); e (iii) sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI, em razão do questionamento de qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da referida solicitação ou em prazo inferior conforme necessário para atender a determinação do órgão regulador e/ou fiscalizador ou da autoridade governamental.

4.3.1. A Emissora prestará contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio da apresentação do Relatório de Verificação, acompanhado **(i)** das cópias dos documentos que demonstrem a aquisição dos Imóveis Lastro objeto da destinação; **(ii)** dos documentos relevantes, necessários à verificação da transferência dos recursos pela Emissora para qualquer das SPEs nos termos previstos na Cláusula 4.1 acima; e **(iii)** dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras dos Imóveis Lastro referente ao Período de Verificação imediatamente anterior ("Cronograma Físico-Financeiro" e "Relatório de Obras", respectivamente), quando aplicável, acompanhado dos demais documentos que a Emissora julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos da presente Emissão pelo Agente Fiduciário dos CRI ("Documentos Comprobatórios").

4.3.2. Independentemente do disposto acima, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Securitizadora, individualmente, poderá solicitar, sempre que julgar necessário e desde que de forma razoavelmente justificada, documentos comprobatórios adicionais da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro, os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do recebimento pela Emissora da referida solicitação ou em prazo inferior conforme necessário para atendimento de solicitação realizada do órgão regulador e/ou fiscalizador ou da autoridade governamental.

4.3.3. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.3.4. A Emissora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.3.5. O Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula Quarta em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sendo certo que o disposto acima não se aplica em caso da solicitação prevista no inciso (iii) da Cláusula 4.3 acima, devendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI apresentar à Emissora evidência do questionamento feito pelo respectivo órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental.

4.3.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, sendo os custos de eventual contratação arcados pelo Patrimônio Separado mediante prévia aprovação dos Titulares de CRI.

4.3.7. O Agente Fiduciário dos CRI (i) será responsável por verificar, com base no Relatório de Verificação e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Emissora, da efetiva destinação dos recursos oriundos da presente Emissão nos termos previstos nesta Cláusula Quarta; e (ii) se compromete a emendar seus melhores esforços para obter e solicitar a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

4.4. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, os recursos oriundos da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta, até (i) a data de vencimento original dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures; ou (ii) a data em que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

4.4.1. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão, o que será verificado conforme a Cláusula 4.3.7 acima, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula Quarta assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula Quarta, salvo mediante solicitação emitida por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

4.5. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quarta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, se houver.

CLÁUSULA QUINTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

5.1. Número da Emissão

5.1.1. A presente Emissão representa a 9ª (nona) emissão de debêntures da Emissora.

5.2. Número de Séries

5.2.1. A Emissão será realizada em 8 (oito) séries.

5.3. Valor Total da Emissão

5.3.1. O valor total da Emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Total da Emissão") na Data de Emissão (conforme definido abaixo) sendo (i) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as debêntures da primeira série ("Valor da Primeira Série"); (ii) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para as debêntures da segunda série ("Valor da Segunda Série"); (iii) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para as debêntures da terceira série ("Valor da Terceira Série"); (iv) R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) para as debêntures da quarta série ("Valor da Quarta Série"); (v) R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) para as debêntures da quinta série ("Valor da Quinta Série"); (vi) R\$ 15.422.000,00 (quinze milhões, quatrocentos e vinte e dois mil reais) para as debêntures da sexta série ("Valor da Sexta Série"); (vii) R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) para as debêntures da sétima série ("Valor da Sétima Série"); e (viii) R\$ 13.578.000,00 (treze milhões, quinhentos e setenta e oito mil reais) para as debêntures da oitava série ("Valor da Oitava Série").

5.4. Quantidade de Debêntures

5.4.1. Serão emitidas no total 100.000 (cem mil) Debêntures, sendo (i) 5.000 (cinco mil) debêntures da primeira série ("Debentures da Primeira Série"); (ii) 10.000 (dez mil) debêntures da segunda série ("Debentures da Segunda Série"); (iii) 15.000 (quinze mil) debêntures da terceira série ("Debentures da Terceira Série"); (iv) 13.500 (treze mil e quinhentas) debêntures da quarta série ("Debentures da Quarta Série"); (v) 14.500 (quatorze mil e quinhentas) debêntures da quinta série ("Debentures da Quinta Série"); (vi) 15.422 (quinze mil, quatrocentas e vinte e duas) debêntures da sexta série ("Debentures da Sexta Série"); (vii) 13.000 (treze mil) debêntures da sétima série ("Debentures da Sétima Série"); e (viii) 13.578 (treze mil, quinhentas e setenta e oito) debêntures da oitava série ("Debentures da Oitava Série").

5.5. Data de Emissão

5.5.1. Para os fins e efeitos legais desta Escritura de Emissão, a data de emissão das Debêntures será o dia 11 de setembro de 2020 ("Data de Emissão").

5.6. Conversibilidade

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

5.7. Espécie

5.7.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures deverão contar com garantias adicionais reais, tendo em vista a constituição futura de Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e de Alienações Fiduciárias de Imóveis, conforme descrita na Cláusula Sexta abaixo.

5.8. Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures

5.8.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro e/ou pelo respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo).

5.9. Prazo e Data de Vencimento

5.9.1. As Debêntures terão prazo de 2.007 (dois mil e sete) dias corridos contado da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de março de 2026 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

5.10. Valor Nominal Unitário

5.10.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”). O Valor Nominal Unitário poderá ser acrescido de ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.11. Subscrição, Integralização, Forma de Pagamento e Preço de Integralização

5.11.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), ou (ii) em caso de integralização das Debêntures após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), em ambos os casos, observado o disposto nas Cláusulas 5.11.1.1 e 5.11.1.2 abaixo, e após o atendimento das Condições Precedentes (conforme definido abaixo) nos termos da Cláusula 5.11.2 abaixo.

5.11.1.1. O Preço de Integralização será pago pela Debenturista à Emissora à vista, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na conta corrente nº 51043-7, agência nº 0845 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, a qual será indicada no Boletim de Subscrição.

5.11.1.2. Serão retidos e descontados do Preço de Integralização os valores correspondentes às Despesas Iniciais (conforme definido abaixo), no montante de R\$ 121.931,04 (cento e vinte e um mil, novecentos e trinta e um reais e quatro centavos); (b) Fundo de Despesas, no montante de R\$ 87.140,95 (oitenta e sete mil, cento e quarenta reais e noventa e cinco centavos); (c) Fundo de Reservas no montante de R\$ 951.076,14 (novecentos e cinquenta e um mil, setenta e seis reais e quatorze centavos), nos termos da Cláusula 5.28.2 abaixo; e (d) eventual ágio ou deságio na oferta.

5.11.2. As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Debenturista mediante a assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, na forma do Anexo V desta Escritura de Emissão (“Boletim de Subscrição”). Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas nas datas e na medida em que os CRI (conforme definido abaixo) forem integralizados (“Data de Integralização”), após o cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

- (i) assinatura da RCA Emissora 2020 e apresentação da mesma para registro perante a Junta Comercial, com o envio do respectivo comprovante de protocolo à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.2 acima;
- (ii) recebimento, pela Securitizadora, de (a) cópia simples digital (formato pdf) do Boletim de Subscrição devidamente assinado pela Emissora; e (b) de cópia autenticada do Livro de Registro;
- (iii) emissão, subscrição e integralização dos CRI, restando aberta a possibilidade de distribuição inferior à totalidade dos CRI, sem definição de volume mínimo, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (iv) aprovação do cadastro dos Titulares dos CRI pela Securitizadora, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (v) conclusão satisfatória do processo auditoria jurídica necessário à realização da presente Emissão;
- (vi) cumprimento das condições precedentes previstas no *“Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Melhores Esforços, de Créditos Imobiliários da 319ª (Trecentésima Décima Nona) Série e da 320ª (Trecentésima Vigésima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”*, a ser celebrado entre a Securitizadora, e a Emissora (“Contrato de Distribuição”);
- (vii) obtenção pela Emissora de todas as aprovações societárias, regulatórias e de terceiros, conforme aplicáveis, necessárias para a realização da Emissão;
- (viii) não alteração do controle societário, direto ou indireto, da Emissora;

(ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora condição fundamental de funcionamento;

(x) não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo); e

(xi) entrega à Securitizadora (a) das vias físicas ou eletrônicas de todos os Documentos da Securitização assinados, conforme aplicável (com exceção das Alienações Fiduciárias de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e da Cessão Fiduciária de Sobejo, que permanecerão na forma de minutas anexas à presente Escritura até sua constituição nos prazos previstos nesta Escritura); e (b) da *legal opinion* do assessor legal da Emissão e da emissão dos CRI em termos satisfatórios à Securitizadora.

5.11.2.1. Caso as Condições Precedentes não sejam integralmente cumpridas no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da Data de Emissão, a Securitizadora não ficará obrigada a integralizar, total ou parcialmente, as Debêntures, tornando-se rescindida sem efeito a Escritura de Emissão, e retornando as Partes ao *status quo ante*, ressalvada a obrigação da Emissora de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora e os demais prestadores de serviços de todas as despesas incorridas até a data da rescisão.

5.11.3. A integralização das Debentures será realizada pela Debenturista, na data em que se iniciar a integralização dos CRI, caso a integralização total seja realizada até às 16:00 horas (inclusive). Na hipótese de a integralização dos CRI ser realizada após as 16:00 horas a integralização das Debentures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente, sem qualquer tipo de juros, multa ou acréscimos de qualquer natureza.

5.11.3.1. Nos termos do Termo de Securitização, caso seja transcorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) sem que haja a distribuição da totalidade dos CRI, e seja realizado o cancelamento dos CRI não distribuídos, com o consequente aditamento do Termo de Securitização, as Partes deverão (i) aditar esta Escritura para refletir o valor total definitivo da Emissão e a quantidade de Debêntures efetivamente integralizada; e (ii) cancelar as Debêntures não distribuídas.

5.11.4. A Emissora deverá entregar à Instituição Custodiante, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da subscrição e integralização das Debêntures, 1 (uma) cópia simples de cada um dos Boletins de Subscrição devidamente assinados.

5.12. Repactuação Programada

5.12.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

5.13. Atualização Monetária das Debêntures

5.13.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série não será atualizado monetariamente. Já o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, até a primeira data de aniversário após a AGCRI 31/08/2023, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde,

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de juros e atualização monetária a cada período, ou pagamento de amortização, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-2}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

n = Número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “ n ” um número inteiro;

NI_k = Valor do número-índice do IPCA divulgado 2 (dois) meses antes da Data de Aniversário (conforme abaixo definido);

NI_{k-2} = Valor do número-índice do IPCA divulgado 2 (dois) meses antes do mês “ k ”;

dup = Número de Dias Úteis existentes entre: (i) a primeira Data de Integralização para a primeira atualização monetária; ou (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior, para as demais atualizações monetárias, e a data de cálculo, sendo “ dup ” um número inteiro observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito abaixo; e

dut = número de Dias Úteis existentes entre: (i) a primeira Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário, para a primeira atualização monetária; e (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, para as demais atualizações monetárias, sendo “ dut ” um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

- (iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (iv) considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 11 (onze) de cada mês;
- (v) considera-se como mês de atualização, o período compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversário consecutivas;
- (vi) excepcionalmente, na data do primeiro pagamento de Remuneração das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, qual seja 11 de janeiro de 2021, será devido um prêmio de Atualização Monetária e Remuneração obtido a partir do produtório da variação percentual acumulada do número-índice do IPCA de 2 (dois) Dias Úteis antes da primeira Data de Integralização. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do fator resultante do produtório da variação percentual acumulada do número-índice do IPCA e do cálculo da Remuneração dispostos nesta Escritura de Emissão, sendo que, exclusivamente para o cálculo deste prêmio, deve-se considerar um acréscimo no “dup” equivalente a 2 (dois) Dias Úteis;
- (vii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (viii) excepcionalmente, para o primeiro período de cálculo da Remuneração e da Atualização Monetária, deve se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais ao “DP” e “dup” respectivamente.

5.13.2. Observado o disposto na Cláusula 5.13.3 abaixo, no caso de indisponibilidade do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por disposição legal ou determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Debenturista deverá, no prazo de até 4 (quatro) Dias Úteis contado do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, convocar assembleia geral dos Titulares dos CRI, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, na Lei das Sociedades por Ações e nos Termos de Securitização, para escolha de novo índice. Caso (i) não haja acordo entre os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Emissora e a Debenturista em relação ao novo índice a ser utilizado; ou (ii) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral dos

Titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou contado da data em que referida assembleia geral dos Titulares dos CRI deveria ter ocorrido; ou (b) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. Nesta hipótese, será utilizada para cálculo do fator “C” da Atualização Monetária das Debêntures a serem resgatadas a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

5.13.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado, apurado ou volte a ser aplicável às Debêntures antes da realização da assembleia geral dos Titulares dos CRI na Cláusula 5.14.3.1 acima, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será utilizado para apuração do fator “C” no cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.

5.14. Remuneração das Debêntures

5.14.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração Séries 1 a 6”).

5.14.1.1. A Remuneração Séries 1 a 6 será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração Séries 1 a 6 acumulada no Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (FatorDI \times Fator Spread)$$

Sendo que:

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

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

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 3,7500 informado com 4 (quatro) casas decimais; e

n = número de Dias Úteis entre a data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ diários, 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;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) Para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração Séries 1 a 6 no dia 25, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 23, considerando que os dias decorridos entre os dias 23, 24 e 25 são todos Dias Úteis.

5.14.2. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 5,32% (cinco inteiros e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a primeira data de aniversário após a AGCRI 31/08/2023 (“Remuneração Séries 7 e 8 IPCA”).

5.14.2.1. A Remuneração Séries 7 e 8 IPCA será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ou até a primeira data de aniversário após a AGCRI 31/08/2023, o que for menor, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

J= valor unitário da Remuneração Séries 7 e 8 devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = (1 + Taxa)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Taxa = 5,3236% (cinco inteiros e três mil duzentos e trinta e seis milésimos por cento);

DP = número de Dias Úteis entre: (i) a primeira Data de Integralização, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, para os demais Períodos de Capitalização, até a data do efetivo pagamento, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.14.2.2. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, a partir da primeira data de aniversário após a AGCRI 31/08/2023 incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração Séries 7 e 8 CDI”, e, quando em conjunto com Remuneração Séries 7 e 8 IPCA e Remuneração Séries 1 a 6, simplesmente “Remuneração”).

5.14.2.3. A Remuneração Séries 7 e 8 CDI será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de aniversário após a AGCRI 31/08/2023 ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula indicada na cláusula 5.14.1.1 acima.

5.14.3. Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.14.3.1. No caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às das Debêntures por proibição legal, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Em caso de ausência ou impossibilidade de aplicação do substituto legal da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar da data do término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial quanto à aplicação da Taxa DI, conforme o caso, convocar a Assembleia Geral de Debenturistas (no modo e prazos estipulados na nesta Escritura de Emissão, no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações) e no Termo de Securitização, para a deliberação, em comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração que será aplicado.

5.14.3.2. Caso (i) não haja acordo entre os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Emissora e a Debenturista em relação ao novo índice a ser utilizado; ou (ii) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou contados da data em que referida assembleia geral dos Titulares dos CRI deveria ter ocorrido; ou (b) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do seu efetivo resgate, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de TDI_k o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas nesta Cláusula 5.14.3.1 e seguintes desta Escritura de Emissão para fins de cálculo da Remuneração.

5.14.3.3. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, será utilizada para o cálculo da Remuneração.

5.15. Pagamento da Remuneração das Debêntures

5.15.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente nas datas indicadas no Anexo VI desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2020 e o último, na Data de Vencimento (cada uma, uma “Data de Pagamento de Remuneração”).

5.16. Amortização Programada das Debêntures

5.16.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabelas previstas

no Anexo VI desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Debenturista:

$$Aai = VNa \times Tai$$

onde:

Aai = valor unitário da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Tai = taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo VI desta Escritura de Emissão.

5.16.2. Observado o disposto no Termo de Securitização, a Debenturista terá o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento dos valores decorrentes dos pagamentos da amortização das Debêntures e da Remuneração, nos termos das Cláusulas 5.15 e 5.16 acima, para efetuar os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI.

5.17. Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep

5.17.1. Observado o disposto na Cláusula 5.17.1.1 abaixo, e enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor ou a Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures de todas as séries (obrigatoriamente o resgate antecipado deverá abranger a totalidade das Debêntures das oito séries) com as Distribuições (conforme definido abaixo), no caso da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor ou com o Valor de Venda das Unidades, no caso da Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, conforme o caso ("Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep"), observados os termos e condições abaixo.

5.17.1.1. Somente estará configurada a obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep caso as Distribuições ou o Valor de Venda das Unidades, conforme o caso, sejam suficientes para o resgate integral da totalidade das Debêntures. Para fins de esclarecimento, caso as Distribuições ou o Valor de Venda das Unidades não sejam suficientes para o resgate integral da

totalidade das Debêntures, tais recursos deverão ser aplicados na Amortização Extraordinária *Cash Sweep*, nos termos da Cláusula 5.18 abaixo.

5.17.2. O Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*"), com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva realização do resgate.

5.17.2.1. Na Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* e pagamento aos Debenturistas, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil, observado que o Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* deverá ser efetivado até a Data de Aniversário imediatamente subsequente à data do respectivo recebimento das Distribuições ou do Valor de Venda das Unidades; (ii) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* (conforme definido abaixo); e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*.

5.17.3. O valor devido à Debenturista a título do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*, será correspondente, com relação às Debêntures, ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso e a depender da série, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver, sem a incidência de qualquer prêmio ("Valor do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*").

5.17.3.1. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, nos termos da Cláusula 5.20 abaixo.

5.17.4. A Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

5.17.5. Para fins desta Escritura de Emissão: (i) “Distribuições” significa a totalidade dos recursos recebidos pela Emissora por meio de distribuição de lucros, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras remessas de valores à Emissora na qualidade de quotista da Windsor, no mês imediatamente anterior ao mês da data do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* ou da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, conforme aplicável; e “Valor de Venda da Unidades” significa a totalidade dos recursos recebidos pela Barinas em razão da venda das Unidades, no mês imediatamente anterior ao mês da data do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* ou da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, conforme aplicável.

5.17.6. O disposto nesta Cláusula 5.17 se aplica apenas enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor ou a Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, deixando de ser exigível a partir da Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor ou da liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, quando não mais será possível a realização do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*.

5.18. Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*

5.18.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.17 acima, e enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor ou a Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, a Emissora deverá amortizar extraordinariamente a totalidade das Debêntures de todas as séries (obrigatoriamente o valor da amortização extraordinária deve ser proporcional em todas as séries) com as Distribuições, no caso da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor ou com o Valor de Venda das Unidades, no caso da Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, conforme o caso (“Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*”), observados os termos e condições abaixo.

5.18.1.1. A Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* abrangerá, proporcionalmente, de forma *pro rata* entre cada uma das séries das Debêntures, a totalidade das Debêntures e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso e a depender da série.

5.18.1.2. O valor da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* será enviado para o Fundo de Reserva, com a finalidade de pagar a próxima parcela da amortização, sendo que o valor excedente deverá ser liberado para a Emissora, observando a Cláusula 5.31.2 da Escritura de

Emissão, desde que observado o enquadramento na Razão de Garantia a todo tempo. No caso de desenquadramento da Razão de Garantia, a liberação do valor excedente será deliberada em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sendo desde já autorizada a liberação do excedente caso não haja quórum.

5.18.2. A Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*"), com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva realização da amortização.

5.18.2.1. Na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* e pagamento aos Debenturistas, que deverá, obrigatoriamente, (a) ser um Dia Útil e (b) no máximo, ser efetivada até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ao respectivo recebimento das Distribuições ou do Valor de Venda das Unidades, conforme o caso; (ii) a estimativa do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* (conforme definido abaixo); e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*.

5.18.3. O valor devido à Debenturista a título da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, será correspondente, com relação às Debêntures, à determinada parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso e a depender da série, observado o disposto nas Cláusulas 5.18.1.1 acima, acrescido (i) da Remuneração incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*; e (ii) dos Encargos Moratórios, se houver, sem a incidência de qualquer prêmio ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*").

5.18.3.1. O Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* será limitado ao valor das Distribuições ou ao Valor de Venda das Unidades, conforme o caso, e deverá observar o disposto na Cláusula 5.18.1.1 acima. Para fins de verificação do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, a Emissora deverá encaminhar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente (ou, caso este dia não seja um

Dia Útil, no primeiro Dia Útil imediatamente subsequente) (i) o balancete das SPEs; (ii) informações acerca do recebimento pela Emissora de quaisquer recursos oriundos de distribuição de lucros, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras remessas de valores à Emissora na qualidade de quotista das SPEs; (iii) cópia do respectivo instrumento de venda e compra da(s) Unidade(s); e (iv) informações acerca do recebimento pela Barinas de quaisquer recursos oriundos da venda da(s) Unidade(s).

5.18.4. O disposto nesta Cláusula 5.18 se aplica apenas enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor ou a Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, deixando de ser exigível a partir da Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor ou da liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, quando não mais será possível a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*.

5.19. Resgate Antecipado Facultativo

5.19.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo a partir do 13º (décimo terceiro) mês contados da Data de Emissão e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), observados os termos e condições abaixo.

5.19.2. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo") com, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data da efetiva realização do resgate.

5.19.2.1. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo); e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.19.3. O valor devido à Debenturista a título do Resgate Antecipado Facultativo, corresponderá (os montantes indicados na tabela abaixo, em conjunto, "Valor do Resgate Antecipado Facultativo"): (a) ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido (b) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da

Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; (c) % *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo multiplicado pelo prazo médio remanescente das debentures multiplicado sobre o saldo devedor das Debêntures (“Prêmio de Recompra”); e (d) dos Encargos Moratórios, se houver:

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo	% <i>flat</i> (Multiplicador)
Entre 13 (treze) e 35 (trinta e cinco) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de outubro de 2021 (inclusive) até 11 de agosto de 2023 (exclusive).	1,6800%
Entre 36 (trinta e seis) e 66 (sessenta e seis) contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de agosto de 2023 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive).	0,2700%

5.19.3.1. O prazo médio remanescente das Debêntures será calculado conforme fórmula abaixo:

$$PMP = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times VNEk}{\sum_{k=1}^n VNEk} \times \frac{1}{365}$$

Sendo que:

PMP = Prazo médio ponderado em anos.

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das parcelas deste instrumento, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da parcela de amortização definida no Anexo VI desta Escritura.

nk = número de dias entre a data do pagamento antecipado facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

5.19.4. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, nos termos da Cláusula 5.20 abaixo.

5.19.5. A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

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

5.20. Local de Pagamento

5.20.1. Os pagamentos devidos pela Emissora em favor da Debenturista em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito, única e exclusivamente, na seguinte conta de titularidade da Debenturista: conta corrente nº 39327-8, agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta Centralizadora”), atrelada ao patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”).

5.21. Direito ao Recebimento dos Pagamentos

5.21.1. A Debenturista fará jus ao recebimento dos valores devidos em decorrência desta Emissão enquanto permanecer nesta condição no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, sendo certo que as Debêntures serão utilizadas como lastro dos CRI, nos termos da Cláusula 5.27 abaixo.

5.22. Prorrogação dos Prazos

5.22.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso a respectiva data de pagamento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.22.2. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão, entende-se por “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

5.22.2.1. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

5.23. Encargos Moratórios

5.23.1. Sem prejuízo da Atualização Monetária e/ou da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago (“Encargos Moratórios”).

5.24. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

5.24.1. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado, ou enviado diretamente, pela Emissora à Debenturista, na forma prevista na Cláusula 5.25 abaixo e do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento da Atualização Monetária, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou da disponibilidade do pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

5.25. Publicidade

5.25.1. Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente (i) publicados na forma da Resolução CVM nº 166, em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62, no artigo 142,

parágrafo 1º e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) notificados diretamente à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“Avisos à Debenturista”).

5.25.1.1. Os avisos e/ou anúncios referidos na Cláusula 5.25.1 acima deverão ser divulgados imediatamente após a ciência do(s) ato(s) ou fato(s) que originou(aram) esses avisos ou anúncios, devendo os prazos para manifestação da Debenturista, caso necessário, obedecer ao disposto na legislação em vigor e nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, caso a Emissora altere o local de publicação após a Data de Emissão, deverá (i) enviar notificação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo local de publicação; e (ii) publicar, nos jornais anteriormente utilizados.

5.25.1.2. Caso a legislação superveniente venha a determinar alterações à regra de publicação de atos societários, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada pelas Partes, sem necessidade de aprovação em assembleia geral dos Titulares dos CRI, exclusivamente para refletir a alteração legislativa, observado que a Emissora deverá comunicar a Debenturista de referida alteração na forma desta Cláusula 5.25.

5.26. Direito de Preferência

5.26.1. Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

5.27. Vinculação à Emissão dos CRI

5.27.1. Observado o disposto na Cláusula 5.27.1.1 abaixo, as Debêntures serão vinculadas à 319ª (trecentésima décima nona) e à 320ª (trecentésima vigésima) série da 1ª (Primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista (“CRI”), sendo certo que os CRI foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”) com a intermediação da própria Securitizadora, nos termos do art. 9º da Instrução CVM 414, dispensada a participação de instituição intermediária (“Oferta Restrita dos CRI”, respectivamente) e observados os termos e condições do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 319ª (trecentésima décima nona) Série e da 320ª (trecentésima vigésima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de*

Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”).

5.27.1.1. Para fins da vinculação aos CRI, os Créditos Imobiliários serão representados por 8 (oito) cédulas de crédito imobiliário (“CCIs”), a serem emitidas nos termos do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”* (“Escritura de Emissão de CCI”) pela Securitizadora, sendo emitidas (i) a cédula de crédito imobiliário nº 1 para representar as Debêntures da Primeira Série (“CCI nº 1”); (ii) a cédula de crédito imobiliário nº 2 para representar as Debêntures da Segunda Série (“CCI nº 2”); (iii) a cédula de crédito imobiliário nº 3 para representar as Debêntures da Terceira Série (“CCI nº 3”); (iv) a cédula de crédito imobiliário nº 4 para representar as Debêntures da Quarta Série (“CCI nº 4”); (v) a cédula de crédito imobiliário nº 5 para representar as Debêntures da Quinta Série (“CCI nº 5”); (vi) a cédula de crédito imobiliário nº 6 para representar as Debêntures da Sexta Série (“CCI nº 6”); (vii) a cédula de crédito imobiliário nº 7 para representar as Debêntures da Sétima Série (“CCI nº 7”); e (viii) a cédula de crédito imobiliário nº 8 para representar as Debêntures da Oitava Série (“CCI nº 8”).

5.27.2. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 5.27.1 acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a serem instituído pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação, retenção ou desconto. Neste sentido, os créditos imobiliários oriundos da presente Emissão (“Créditos Imobiliários”):

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI aos quais estão vinculados;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculados, bem como dos respectivos custos da administração;

- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados.

5.27.3. Os Créditos Imobiliários serão integralmente subscritos pela Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, mediante assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da Cláusula 5.11 acima.

5.27.4. Para fins do disposto nesta Escritura de Emissão, “Documentos da Securitização” correspondem a, quando referidos em conjunto, (i) a presente Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (iv) o Termo de Securitização; (v) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas; (ix) os Futuros Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel; (x) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (xi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas; e (xii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo.

5.28. Despesas

5.28.1. A Emissora arcará com todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita dos CRI, à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo (“Despesas”), observado o disposto na Cláusula 5.28.2 abaixo em relação às Despesas Iniciais (conforme definido abaixo) e nas Cláusulas 5.28.3 e seguintes abaixo em relação às demais Despesas:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, dos CRI, relativos tanto às CCI vinculadas aos CRI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração devida à Securitizadora, em montante equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”),

Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (iii) remuneração devida à Securitizadora pela atuação como intermediária líder da Oferta Restrita dos CRI, no valor de R\$ 29.750,00 (vinte e nove mil, setecentos e cinquenta reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
- (iv) pagamento mensal à Securitizadora da taxa de administração, no valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA;
- (v) remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI (“Escriturador” e “Banco Liquidante”, respectivamente) em parcelas anuais no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas anualmente, na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”);
- (vi) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, (a) pela implantação, registro da CCI, parcela única de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (b) eventual aditamento da CCI e demais serviços de custódia descritos na Escritura de Emissão de CCI, parcela anual no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos

anos subsequentes até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IGP-M;

- (vii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI (a) à título de implantação e registro dos CRI, parcelas única de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (b) à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas, nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário dos CRI cesse suas funções, o que ocorrer primeiro; e (c) por cada verificação da destinação dos recursos oriundos da presente Emissão o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), devido até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos prevista nesta Escritura de Emissão, observados os limites e demais condições previstos no Termo de Securitização, sendo este valor aplicado também para verificação de *covenants*. As referidas despesas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IGP-M;
- (viii) em caso inadimplemento no pagamento dos CRI ou de alteração das condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, que implique (a) comentários e/ou aditamentos aos Documentos da Securitização; (b) execução de garantias, (c) participação em reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso; (d) realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI; ou (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida, pela Emissora à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme

o caso, dedicados a tais atividades. O pagamento da remuneração prevista neste inciso ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que a contratação de quaisquer terceiros dependerá da prévia aprovação da Emissora, exceto na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou nos casos previstos nos Documentos da Securitização;

- (ix) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas as Contas Centralizadoras que decorram da abertura e manutenção das Contas Centralizadoras;
- (x) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos;
- (xi) honorários, despesas e custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados, relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;
- (xii) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xiii) despesas relativas aos registros dos Documentos da Securitização;
- (xiv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Securitização;
- (xv) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 414, no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil oitocentos e oitenta reais) por cada auditoria a ser realizada para o Patrimônio Separado. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A

referida despesa será acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA;

- (xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvii) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes a sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xviii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, exceto se tais despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; e
- (xix) provisionamento de eventuais ações administrativas ou judiciais em face dos Patrimônios Separados.

5.28.2. *Despesas Iniciais.* A Emissora arcará diretamente com as Despesas *flat* iniciais, referentes à estruturação da Oferta Restrita dos CRI e custos iniciais relativos à Emissão, aos CRI e/ou aos Patrimônios Separados devidos logo após a liquidação dos CRI, no montante de R\$ 121.931,04 (cento e vinte e um mil, novecentos e trinta e um reais e quatro centavos) (“Despesas Iniciais”), sendo certo que as Despesas Iniciais serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização.

5.28.3. *Despesas Recorrentes.* As Despesas recorrentes serão arcadas: **(i)** diretamente pela Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de cobrança pela Debenturista, neste sentido; ou **(ii)** caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1%

(um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do inadimplemento, sem prejuízo da caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

5.28.3.1. *Despesas Adicionais.* Todas e quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na Cláusula 5.28.1 acima, e relacionadas à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, serão arcadas nos termos da Cláusula 5.28.3 acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Debenturista, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares dos CRI, conforme reconhecido por sentença condenatória transitada em julgado: (i) 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos referidos procedimentos; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Securitização, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais.

5.29. Fundo de Despesas

5.29.1. Na primeira Data de Integralização, será retido e descontado, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de R\$ 87.140,95 (oitenta e sete mil, cento e quarenta reais e noventa e cinco centavos) ("Fundo de Despesas").

5.29.1.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

5.29.2. Se eventualmente, o Fundo de Despesas vier a ser inferior a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, à Emissora neste sentido, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas, com o montante necessário para que os recursos nele existentes, após a recomposição,

sejam, no mínimo, equivalentes ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, devidamente corrigido pelo IPCA, mediante depósito dos recursos necessários para a sua recomposição, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED diretamente na Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

5.29.3. Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, em investimentos de baixo risco determinados e permitidos nos termos do Termo de Securitização, não sendo a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desses investimentos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado e, conforme o caso, o Fundo de Despesas, ressalvados à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos.

5.29.4. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Securitização, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Securitização, ressalvados à Debenturista, na qualidade de securitizadora e titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos dos Termos de Securitização.

5.29.4.1. As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Debenturista, por meio de recursos do respectivo Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Debenturista possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

5.29.5. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI, o Banco Liquidante, o Escriturador e/ou a Instituição Custodiante continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 5.28.1 acima, continuarão sendo devidas, observado que,

em último caso, caso a Emissora não honre com o pagamento das Despesas, os Titulares dos CRI deverão arcar com as Despesas, ressalvado seu direito destes de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto a Emissora após a liquidação do respectivo Patrimônio Separado.

5.29.6. *Obrigação de Indenização.* A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Debenturista, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Debenturista, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Securitização, e desde que decorra de comprovada obrigação da Emissora, mas venha a ser devida diretamente em razão: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Securitização; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, a Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, os Imóveis Lastro, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Securitização, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Securitização e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Debenturista.

5.29.6.1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 5.29.6 acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Debenturista nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas na Cláusula 5.28.1 acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Debenturista.

5.30. Fundo de Reserva

5.30.1. A Securitizadora constituirá fundo de reserva na Conta Centralizadora para fins de recomposição da Razão de Garantia ("Fundo de Reserva"). O Fundo de Reserva será constituído com recursos do *Cash Collateral* depositados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora.

5.30.2. O Fundo de Reserva terá valor total sempre correspondente às 3 (três) últimas parcelas de Remuneração pagas, desconsiderados os valores pagos a título de amortização programada das Debêntures ("Valor Mínimo do Fundo de Reservas"), devendo ser constituído no valor total inicial de R\$ 951.076,14 (novecentos e cinquenta e um mil, setenta e seis reais e quatorze centavos) na primeira Data de Integralização dos CRI, observados os termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização.

5.30.2.1. Eventual insuficiência do Fundo de Reserva frente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva será objeto de notificação da Securitizadora à Emissora para que, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, realize depósito de recursos em moeda corrente nacional na Conta Centralizadora para complementação dos recursos eventualmente nele existente, em montante suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

5.30.3. Todos os recursos do Fundo de Reserva serão mantidos na Conta Centralizadora para fins de recomposição da Razão de Garantia, podendo ser utilizados somente para pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização, observada as hipóteses de liberação previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS REAIS

6.1. As seguintes garantias reais foram e/ou serão outorgadas e constituídas pela Emissora, em caráter irrevogável e irretratável ("Garantias Reais"):

- (i) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definidas abaixo) de cada uma das séries das Debêntures, as:

(a) alienações fiduciárias de um imóvel de titularidade de controladas pela Emissora (“SPEs Garantidoras”) para cada série das Debêntures, observados os Critérios de Elegibilidade indicados abaixo, conforme prazos e percentuais de Razão de Garantia indicados na Cláusula 6.3 abaixo, a ser constituída por meio de *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado na forma do Anexo VII desta Escritura entre a SPE Garantidora titular do imóvel e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Emissora (“Imóveis Alienados Fiduciariamente”, “Alienação Fiduciária de Imóveis” e “Futuro(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente) e a ser devidamente prenotado pela Emissora ou pela SPE Garantidora, às suas expensas, nas respectivas matrículas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;

(b) alienação fiduciária de 123 (cento e vinte e três) unidades autônomas hoteleiras (“Unidades”), do empreendimento imobiliário denominado “Hotel The Five”, erigido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 99.911, do Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba – 6ª Circunscrição, localizado na cidade de Curitiba, estado do Paraná (“Imóvel The Five”), de titularidade da Barinas Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.263.304/0001-20 (“Barinas”), a ser constituída por meio de *“Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças (Barinas)”*, a ser celebrada entre a Barinas, na qualidade de titular das Unidades do Imóvel The Five, e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Emissora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Barinas” e, em conjunto com o(s) Futuro(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel, “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”), a ser devidamente prenotado pela Emissora ou pela Barinas, às suas expensas, nas matrículas das Unidades (“Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, “Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)”);

- (ii) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, cessão fiduciária sobre os recebíveis de excedente (sobejo) de eventual arrematação, compra privada com terceiro ou leilão (público ou privado) realizado no âmbito de uma excussão dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, nos termos de um Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, após a adjudicação ou consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, que superem o montante total da série das Debêntures a que referido Imóvel Alienado Fiduciariamente estiver vinculado como garantia, excedente esse que será transferido à Contra Centralizadora em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento do saldo das Obrigações Garantidas (“Cessão Fiduciária de Sobejo”), nos termos do *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado na forma do Anexo VIII desta Escritura

entre a SPE Garantidora e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo");

- (iii) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, cessão fiduciária sobre os recebíveis de excedente (sobejo) de eventual arrematação, compra privada com terceiro ou leilão (público ou privado) realizado no âmbito de uma excussão das Unidades, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas, após a adjudicação ou consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, que superem o montante total das Debêntures, excedente esse que será transferido à Contra Centralizadora em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento do saldo das Obrigações Garantidas ("Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas"), nos termos do "*Oitavo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária e Outras Avenças*", celebrado entre a Emissora e a Barinas, na qualidade de fiduciantes e a Securitizadora;
- (iv) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, exclusivamente nos casos de Imóveis Alienados Fiduciariamente que sejam detidos por SPEs Garantidoras cujas quotas de sua emissão não sejam integralmente detidas pela Emissora, conforme Critérios de Elegibilidade previstos abaixo, bem como em que existe proibição, pelos demais sócios da referida SPE Garantidora, de alienação fiduciária da integralidade do Imóvel Lastro, será outorgada alienação fiduciária sobre as quotas de emissão da referida SPE Garantidora de titularidade da Emissora ("Quotas Alienadas Fiduciariamente" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), de forma complementar à Alienação Fiduciária de Imóveis detidos pela respectiva SPE Garantidora, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado na forma do Anexo VIII desta Escritura entre Emissora e a Securitizadora, com interveniência e anuência da SPE Garantidora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo que a Alienação Fiduciária de Quotas abrangerá, dentre outros bens e direitos, todos e quaisquer direitos e/ou rendimentos das Quotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (v) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, alienação fiduciária (i) de quotas de emissão da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ("Windsor"), representativas do capital social da Windsor, todas de titularidade da Companhia, observando sempre a Razão de Garantia (abaixo definida), incluindo todos os lucros, frutos, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição

de novas quotas), juros sobre o capital e todas as demais quantias relativas às quotas a que a Companhia tenha direito ou venha a ter direito, bem como quaisquer montantes ou ativos recebidos ou a serem recebidos ou de outra forma distribuídos e/ou atribuídos à Companhia (“Quotas da Windsor”); e, ainda, (ii) de todas as quotas representativas do capital social da Windsor, de titularidade da Companhia, que substituam ou que sejam somadas às Quotas da Windsor, inclusive àquelas que venham a ser alienadas fiduciariamente à Securitizadora, para fins de cumprimento da *Razão de Garantia com Alienação Fiduciária de Quotas Windsor*, ou, ainda, que decorram do desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, conversão, permutas ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Quotas da Windsor (“Quotas Adicionais” e, em conjunto com Quotas da Windsor, “Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente”), nos termos do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Windsor (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas” e “Alienação Fiduciária de Quotas Windsor”, respectivamente).

6.1.1. Para fins desta Escritura de Emissão, “Obrigações Garantidas” significa todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora perante a Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas, do Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo e/ou dos demais Documentos da Securitização, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Atualização Monetária, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Emissora no âmbito da Emissão, tais como todos os custos, comissões, despesas, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização e “Obrigações Garantidas das Alienações Fiduciárias de Imóveis” significa todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora perante a Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas, do Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo e/ou dos demais Documentos da Securitização, referente a uma determinada série de Debêntures, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Atualização

Monetária, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, da respectiva série, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Emissora no âmbito da Emissão referentes a uma determinada série, tais como todos os custos, comissões, despesas, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização.

6.1.2. Cada série das Debêntures deverá, em regra, ser garantida pela sua respectiva Alienação Fiduciária de Imóvel abrangendo a totalidade do imóvel em questão, sem divisão da referida garantia real em frações ideais do imóvel em questão, observado o disposto na Cláusula 6.3.5 abaixo.

6.1.3. Excepcionalmente, caso a soma dos valores de todos os Imóveis Alienados Fiduciariamente em cada uma das séries das Debêntures, calculada de acordo com a Cláusula 6.3.4 abaixo, corresponda a montante superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor das Obrigações Garantidas das Alienações Fiduciárias de Imóveis, será admitida a celebração de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel que corresponda a uma fração ideal do Imóvel Alienado Fiduciariamente, observadas as seguintes regras:

- (i) o cálculo do valor da fração ideal será realizado de forma proporcional ao valor total do Imóvel Alienado Fiduciariamente a que tal fração ideal fizer parte, conforme Cláusula 6.3.4 abaixo;
- (ii) caso seja apresentada à Debenturista a garantia de fração ideal do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Securitizadora terá prerrogativa de fazer com que a Emissora outorgue Alienação Fiduciária sobre as demais frações ideais do referido imóvel em garantia às Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis de quaisquer das outras séries das Debêntures;
- (iii) na hipótese do item (ii) acima, a Securitizadora deverá, após a constituição da nova garantia, liberar a garantia previamente existente sobre a respectiva série das Debêntures que serão objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis da fração ideal, observado o procedimento previsto na Cláusula 6.8, se for o caso; e

- (iv) a Emissora não poderá alienar a fração ideal remanescente do Imóvel Alienado Fiduciariamente sem prévio consentimento da Securitizadora, sob pena de Vencimento Antecipado das Debêntures.

6.1.4. Os Imóveis Alienados Fiduciariamente apenas poderão ser objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis caso atendam aos seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

- (i) estejam localizados em determinadas áreas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme pré-acordadas entre as Partes e descrito em documento separado entregue pela Emissora à Securitizadora, com o "de acordo" desta última;
- (ii) a Emissora e/ou suas Afiliadas deverão ser titulares de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das quotas/ações de emissão da respectiva SPE Garantidora que detiver o Imóvel Alienado Fiduciariamente; e
- (iii) tenham sido apresentados os documentos previstos no 0 desta Escritura.

6.1.5. Nos casos de Imóveis Alienados Fiduciariamente que sejam detidos por SPEs Garantidoras cujas quotas de sua emissão não sejam integralmente de titularidade da Emissora e/ou de suas Afiliadas, conforme item (ii) da Cláusula 6.1.2 acima, a Alienação Fiduciária de Imóveis compreenderá apenas o percentual da fração ideal dos imóveis de titularidade direta e/ou indireta da Emissora e/ou de suas Afiliadas, assim como a Alienação Fiduciária de Quotas compreenderá apenas o número de Quotas de titularidade da Emissora, exceto nos casos em que os demais sócios da SPE Garantidora em questão permitam a alienação fiduciária da integralidade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, hipótese na qual a Alienação Fiduciária de Quotas não será constituída.

6.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1. acima, foi constituída, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor.

Razão de Garantia e Recomposição

6.3. *Razão de Garantia.* A partir do dia 15 de novembro de 2021 até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a soma do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para cada uma das séries e de eventuais recursos referentes a *Cash Collateral* ou Fianças Bancárias (conforme definidos abaixo) deverá

representar, a todo tempo, de forma ponderada, os seguintes percentuais sobre o saldo devedor das Debêntures ("Razão de Garantia"):

- (i) A partir do dia 15 de novembro de 2021 e até o 15º (décimo quinto) mês contados da Data de Emissão, ou seja, até 13 de dezembro de 2021 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures;
- (ii) A partir do 16º (décimo sexto) e até o 18º (décimo oitavo) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de dezembro de 2021 (inclusive) até 11 de março de 2022 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor das Debêntures; e
- (iii) A partir do 18º (décimo oitavo) contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de março de 2022 (inclusive), e até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures.

6.3.1. Serão desconsideradas para fins do cálculo da Razão de Garantia: (i) os Imóveis Alienados Fiduciariamente que venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas; (ii) as Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas.

6.3.2. Também não serão considerados para o cálculo da Razão de Garantia o valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente, vez que os imóveis de titularidade de tais SPEs Garantidoras já serão calculados na apuração do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

6.3.3. Os recursos existentes nos Fundos de Reserva que superarem o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, conforme Cláusula 5.30.2 acima serão considerados, para fins de composição da Razão de Garantia, na proporção 1:1 (escala um para um).

6.3.4. O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação da Razão de Garantia será fixo, considerado como o valor total do negócio jurídico para a sua aquisição, conforme refletido na matrícula do Imóvel em questão, atualizado monetariamente na forma do Contrato de Alienação Fiduciária e

não sujeito a qualquer tipo de avaliação periódica de valorização ou desvalorização que possa ocorrer desde a data da referida aquisição até a expedição do alvará de aprovação pela Prefeitura, se for o caso, nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; ou seja, em caso de excussão desta garantia o valor para fins de execução será o valor fixado na matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, ressalvado nos casos expressamente dispostos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, considerado proporcionalmente ao percentual do Imóvel Lastro detido indiretamente pela Emissora quando a mesma não for titular de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Garantidora e os demais sócios da SPE Garantidora em questão não permitirem a alienação fiduciária da integralidade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

6.3.4.1. Nos casos em que a aquisição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente tiver se dado anteriormente à entrada da Emissora no capital social da SPE Garantidora, o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação da Razão de Garantia deverá ser previamente submetido à aprovação da assembleia geral de Titulares de CRI.

6.3.5. No caso de constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou demais garantias previstas nesta Escritura em valor superior ao montante das Obrigações Garantidas das Alienações Fiduciárias de Imóveis da respectiva série de Debêntures a que tal Alienação Fiduciária de Imóveis estiver vinculada, o valor excedente será considerado de forma global para o cálculo da Razão de Garantia prevista na Cláusula 6.3 acima, ressalvada a possibilidade de constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis sobre a fração ideal de determinado imóvel especificamente no caso da Cláusula 6.1.3 acima.

6.3.5.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo, na hipótese de alienação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente no contexto de execução da garantia que resulte em alienação do referido imóvel em valor superior às Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis da respectiva série, o montante excedente (sobejo) resultante do leilão deverá ser imediatamente transferido para a Conta Centralizadora, a fim de garantir o pagamento do saldo das demais Obrigações Garantidas das Debêntures.

6.3.6. Para fins de cálculo da Razão de Garantia nos prazos e percentuais indicados na Cláusula 6.3 acima, apenas serão contabilizados os valores de Imóveis Alienados Fiduciariamente cuja Alienação Fiduciária de Imóveis esteja devidamente registrada pela Emissora ou pelas SPEs Garantidoras no Cartório de Registro de Imóveis competente dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

6.3.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.3 acima, caso a Companhia opte por constituir a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, nos termos da Cláusula 6.2 acima, a razão de garantia passará a ser calculada nos termos da Cláusula 6.4 abaixo.

6.4. *Razão de Garantia com Alienação Fiduciária de Quotas Windsor.* Caso esteja constituída a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, a partir do dia 15 de novembro de 2021 até a data de vencimento da operação prevista na Cláusula 1.1(xi), ou até a data em que seja implementada substituição integral da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor pela Companhia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas e da Cláusula 6.6 abaixo ("Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor"), a soma (a) do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para cada uma das séries das Debêntures; (b) de eventuais recursos referentes a *Cash Collateral* ou Fianças Bancárias; e/ou (c) das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente deverá representar, a todo tempo, de forma ponderada, os seguintes percentuais sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, passando esses percentuais a serem considerados como a "Razão de Garantia" para fins desta Emissão dentro do mencionado período:

- (i) A partir do dia 15 de novembro de 2021 e até o 15º (décimo quinto) mês contados da Data de Emissão, ou seja, até 13 de dezembro de 2021 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) sobre 75% (setenta e cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures; e
- (ii) A partir do 16º (décimo sexto) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de dezembro de 2021 (inclusive), e até a Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor, a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.

6.4.1. Para fins desta Cláusula 6.4:

- (i) O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação da Razão de Garantia será calculado na forma da Cláusula 6.3.4 acima;
- (ii) O valor das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente será considerado com base no calculado nos termos do Anexo XI desta Escritura de Emissão, sendo certo que tal valor estará limitado ao múltiplo de 1,55 (um vírgula cinquenta e cinco) vezes o valor contábil

das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente, atualizado semestralmente conforme item (iii) abaixo.

- (iii) O valor contábil das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente para fins de verificação do limite indicado no item (ii) acima será verificado semestralmente pela Securitizadora, com base no patrimônio líquido (*net asset value*) apurado por meio dos balancetes auditados atualizados da Companhia, a serem disponibilizados pela Companhia à Securitizadora nas datas de 31 de março de cada ano, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro do ano anterior, e 30 de setembro de cada ano, referente ao período de 6 meses encerrado em 30 de junho.

6.5. *Recomposição da Razão de Garantia.* Caso, a qualquer tempo, seja constatada a incidência de qualquer evento que comprovadamente deteriore ou afete os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou as Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e/ou das Obrigações Garantidas das Alienações Fiduciárias de Imóveis, conforme o caso, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Emissora para que esta recomponha a Razão de Garantia, o que deverá ser realizado pela Emissora, nos seguintes prazos:

- (i) caso os bens escolhidos pela Emissora para recomposição da Razão de Garantia sejam novas quotas de emissão da Windsor, em adição ao percentual indicado na Cláusula 6.2 acima, prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.6 abaixo; e
- (ii) caso os bens escolhidos pela Emissora para recomposição da Razão de Garantia sejam as demais Garantias Reais previstas nesta Escritura, prazo de até 90 (noventa) dias contados do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.6 abaixo.

6.5.1. Observado o disposto na Cláusula 6.5 acima, a comprovação da condição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente como inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas das Alienações Fiduciárias de Imóveis deverá ser realizada por meio de apresentação (a) de termos de desapropriação, decreto de utilidade ou interesse público, servidão ou demarcação de terras em que se localizam os Imóveis Alienados Fiduciariamente; (b) autos de infração ou

penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que digam respeito aos Imóveis Alienados Fiduciariamente e que produzam efeitos imediatos que afetem a segurança sobre as Obrigações Garantidas, desde que tais efeitos não sejam revertidos pela Emissora no prazo de cura de até 90 (noventa) dias; ou (c) restrições de natureza cível, administrativa, ambiental, minerária, urbanística que possa vir a comprovadamente afetar a propriedade, a posse e/ou as atividades desenvolvidas nos Imóveis, considerando o uso vocacional do Imóvel Alienado Fiduciariamente pretendido pela Emissora.

6.6. *Substituição de Garantia.* Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.5 acima, a Emissora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, mediante simples notificação à Debenturista e ao Agente Fiduciário, substituir os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou as Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente (a) por quaisquer outros imóveis, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade e com valor e liquidez equivalente ou superior aos bens substituídos; (b) por quaisquer outras quotas de emissão da Windsor, com valor e liquidez equivalente ou superior aos bens substituídos; ou (c) por meio de depósito de *Cash Collateral* ou Fiança Bancária (conforme definidos abaixo), sempre em observância da Razão de Garantia exigida e observadas as disposições da Cláusula 6.7 e seguintes.

6.7. O reforço ou a substituição da garantia deverá ser implementado por meio de (a) alienação fiduciária de imóveis e/ou quotas adicionais de titularidade ou emissão das SPEs Garantidoras e/ou da Windsor, conforme o caso, com valor e liquidez equivalente ou superior ao Imóvel Alienado Fiduciariamente ou às Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente substituídas, se for o caso ("Bens Adicionais"); (b) depósito de recursos em moeda corrente nacional nas Contas Centralizadoras, de forma *pro rata*, para constituição dos Fundos de Reserva ou complementação dos recursos eventualmente neles existentes, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Garantia ("Cash Collateral"); ou (c) fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Garantia ("Fiança Bancária"): (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; e (6) Banco Votorantim S.A.

6.7.1. As Partes reconhecem que a substituição de garantia deverá ser realizada de forma a retirar a integralidade de determinado imóvel objeto de uma ou mais Alienações Fiduciárias de Imóvel e substituí-lo pelos Bens Adicionais equivalentes ou superiores, não sendo admitida a manutenção de frações ideais dos

imóveis dados em garantia sem que as demais frações também sejam objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito desta Emissão, ressalvado o disposto na Cláusula 6.1.5 acima.

6.7.2. Os Bens Adicionais a serem oferecidos em reforço da garantia, conforme o caso, deverão atender aos Critérios de Elegibilidade previstos na Cláusula 6.1.4 para serem aceitos e computados para fins de apuração da Razão de Garantia.

6.7.3. Os instrumentos relativos ao reforço ou substituição da garantia deverão ser celebrados pelas Partes no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de recebimento de notificação enviada pela Debenturista acerca da aprovação da nova garantia. Se referentes a garantias reais em imóveis, os respectivos contratos deverão ser prenotados pela Emissora para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de celebração e, se referentes a outras garantias, deverão ser inscritos ou registrados pela Emissora nos órgãos competentes dentro do mesmo prazo.

6.7.4. No prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o registro, a Emissora encaminhará à Debenturista uma via original devidamente registrada do instrumento.

6.8. *Liberação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, das Quotas Alienadas Fiduciariamente, das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente, de Cash Collateral e/ou Fiança Bancária.* Caso seja constatado, a qualquer momento, o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, e desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, poderá ocorrer a liberação de determinados Imóveis Alienados Fiduciariamente, das respectivas Quotas Alienadas Fiduciariamente e respectivas Cessões Fiduciárias de Sobejo, das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente, dos recursos depositados nos Fundos de Reserva, do *Cash Collateral* ou da Fiança Bancária depositadas pela Emissora, na extensão do referido excesso constatado sobre a Razão de Garantia, observados os termos e condições abaixo.

6.8.1. A liberação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente deverá ser sempre feita pela integralidade do valor do imóvel, observada a extensão do excesso de garantia, não sendo admitida liberação que resulte na manutenção de Alienação Fiduciária de Imóveis correspondentes a frações ideias dos referidos imóveis, exceto no caso previsto pela Cláusula 6.1.5 acima.

6.8.2. A Emissora deverá comunicar à Securitizadora, por meio de notificação com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, acompanhada do cálculo do valor excedente dos Imóveis Alienados Fiduciariamente que devem ser liberados, a quantidade de Quotas Alienadas

Fiduciariamente, a quantidade de Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente e/ou o valor dos recursos depositados nos Fundos de Reserva, do *Cash Collateral* e/ou da Fiança Bancária, conforme o caso, correspondentes ao excesso de garantia com relação à Razão de Garantia constatado.

6.8.3. A Securitizadora deverá verificar o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia no prazo de até 10 (dez) dias corridos do recebimento da notificação prevista na Cláusula 6.8.1 acima. Uma vez constatado o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, no prazo de até 10 (dez) dias corridos do recebimento da notificação prevista na Cláusula 6.8.1 acima, acompanhada da minuta do termo de liberação dos imóveis relacionados e pré-cálculo de liberação, a Securitizadora deverá, com o de acordo do Agente Fiduciário dos CRI, envidar seus melhores esforços, conforme aplicável, para (i) entregar à Emissora o termo de liberação parcial referente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, às Quotas Alienadas Fiduciariamente, à Cessão Fiduciária do Sobejo, se aplicável, às Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente e/ou à Fiança Bancária a serem liberadas, conforme o caso, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação de Quotas, do Contrato de Alienação de Quotas Windsor e da Fiança Bancária; ou (ii) transferir à Emissora os recursos depositados nos Fundos de Reserva e/ou a título de *Cash Collateral*, no montante a ser liberado, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na conta bancária a ser indicada pela Emissora.

6.8.4. Os atos necessários para a liberação das garantias nos termos das Cláusulas 6.8 e seguintes acima poderão ser realizados sem a necessidade de aprovação prévia da Debenturista e/ou dos Titulares de CRI, desde que mantida a Razão de Garantia.

6.8.5. A partir de 31 de agosto de 2023, não poderá ocorrer a liberação das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente, até que se atinja a Razão de Garantia no percentual de 200% (duzentos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, observado que o valor retido no Fundo de Reserva por força da cláusula 5.18.1.2 ou eventual Cash Colateral será considerado na proporção 1:1 (escala um para um). A partir da divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao período findo em 30 de junho de 2024, caso haja enquadramento do índice financeiro previsto na cláusula 8.1.2 (xxiii), e desde que a Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas tenha sido registrada na matrícula das Unidades, as quotas excedentes poderão ser liberadas, sendo que a razão mínima de 150% (cento e cinquenta por cento) precisa ser observada a todo tempo.

6.9. *Liberação das Unidades alienados fiduciariamente pela Barinas.* A Barinas poderá, sem a necessidade de autorização prévia através de assembleia geral de titulares de CRI, alienar ou prometer em alienação às

Unidades (“Comercialização de Unidades”), sendo certo que o contrato de Comercialização de Unidades deverá indicar expressamente a Conta Centralizadora como a única conta destino do recurso decorrente da alienação, inclusive mediante financiamento.

6.9.1. A Fiduciária deverá emitir o termo de liberação da Alienação Fiduciária da respectiva Unidade comercializada em até 10 (dez) dias contados a partir da comunicação que a Barinas fará neste sentido, acompanhada da comprovação da integral quitação da Unidade na Conta Centralizadora.

6.9.2. Exclusivamente para os casos de Comercialização de Unidades com pagamento através de financiamentos em que as respectivas instituições financeiras não aceitem realizar a liberação do valor do financiamento antes da liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas que recaia sobre a referida Unidade, a Securitizadora poderá liberar a respectiva Unidade, desde que:

- (i) a Securitizadora constate o atendimento da indicação da Conta Centralizadora, conforme previsto na Cláusula 6.9. acima,; e
- (ii) a previsão de liberação do recurso indicado no contrato de financiamento da Unidade não seja superior a 60 (sessenta) dias contados da liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas que existe sobre a respectiva Unidade. A Securitizadora deverá emitir o termo de liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas em até 10 (dez) dias contados a partir da comunicação que a Devedora fará acerca da contratação do financiamento aqui tratado.

CLÁUSULA SÉTIMA – CARACTERÍSTICAS DA COLOCAÇÃO PRIVADA

7.1. Colocação Privada

7.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

CLÁUSULA OITAVA – VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Observado o disposto nesta Cláusula Oitava, a Debenturista poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão na ocorrência das hipóteses descritas

nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 abaixo, observados os prazos de cura aqui estabelecidos, quando existentes (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado”).

8.1.1. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretarão o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.2 abaixo, quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do inadimplemento;
- (ii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora e/ou da SPE Garantidora na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e
- (iii) utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nos termos da Cláusula Quarta.

8.1.2. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.3 abaixo, quaisquer dos eventos previstos em lei e/ou quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”):

- (i) inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora, na qualidade de devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo instrumento, se houver;
- (ii) propositura, pela Emissora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (iii) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;

- (iv) insolvência, pedido de autofalência, da Emissora, ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, não elidido no prazo legal;
- (v) se esta Escritura de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Securitização, ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexecutáveis (liminarmente ou de forma definitiva) de forma que tal fato impacte negativamente a exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Securitização, conforme o caso, ou o cumprimento das obrigações assumidas nos referidos instrumentos;
- (iv) caso a Emissora pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documento da Securitização;
- (vi) protesto(s) de títulos contra a Emissora, a SPE Garantidora e/ou qualquer das Afiliadas, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do(s) referido(s) protesto(s) a Emissora, a SPE Garantidora e/ou qualquer das Afiliadas comprovar que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (b) o protesto foi cancelado ou susinado;
- (vii) descumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa, arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, no prazo de cumprimento estipulado na respectiva decisão, não sanado no prazo de cura aplicáveis a estas obrigações, ou no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido, o que for menor;
- (viii) descumprimento de qualquer decisão ou ordem expedida pela justiça trabalhista, bem como descumprimento de qualquer parcela de eventual acordo trabalhista celebrado pela Emissora e/ou qualquer das SPEs e não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do descumprimento, exceto na hipótese em que a Emissora e/ou qualquer das SPEs comprove a obtenção de decisão judicial com efeito suspensivo que permita à Emissora o não cumprimento da respectiva obrigação;

- (ix) existência, contra a Emissora, de sentença condenatória ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a: (a) emprego de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) crimes ambientais, incluindo à Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea (c), os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Emissora e/ou por qualquer das Afiliadas, de medidas judiciais tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- (x) descumprimento pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (xi) transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora, ou ainda, redução de seu capital social, que não tiverem sido previamente aprovadas, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto quando a transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora ocorrer dentro do mesmo grupo econômico da Emissora;
- (xii) alteração do objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por elas praticadas de forma relevante, ou que modifique ou agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xiii) caso as declarações feitas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, provem-se falsas, incorretas, enganosas e/ou inconsistentes;
- (xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, para a construção dos Empreendimentos, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora

e/ou qualquer das SPEs na construção dos Empreendimentos, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora e/ou qualquer das SPEs, conforme o caso, comprove(m) a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades e/ou a construção dos Empreendimentos até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

- (xv) não pagamento pela Emissora das despesas desta Emissão e da Oferta Restrita dos CRI nos respectivos prazos estipulados nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Securitização ou, se não estipulados, em tempo hábil para que a medida que gera a respectiva despesa possa ser devidamente implementada;
- (xvi) não cumprimento, a qualquer momento, da Razão de Garantia, desde que tal descumprimento não seja devidamente sanado nos termos desta Escritura de Emissão;
- (xvii) descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios;
- (xviii) autuações da Emissora por quaisquer órgãos governamentais: (a) se de caráter ambiental, com valor individual ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e (b) se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, com valor individual ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em ambos os casos, reajustados pelo IPCA desde a Data de Emissão, exceto se obtidos os efeitos suspensivos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;
- (xix) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido

comprovado pela Emissora que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

- (xx) caso não sejam pagos em dia, pela Emissora, todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé pela Emissora, nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;
- (xxi) caso a Emissora deixe de ser companhia aberta;
- (xxii) caso a Emissora deixe de ser auditada por uma das seguintes empresas de primeira linha: PriceWaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (E&Y), Deloitte ou KPMG, ou seus sucessores no caso de fusão ou extinção de uma de tais empresas;
- (xxiii) não observância, pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros indicados a seguir (“Índices Financeiros”), a serem apurados pela Emissora, e verificados trimestralmente pela Debenturista com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do seu recebimento conforme previsto nos incisos (i) e (ii) da Cláusula 9.1 abaixo, a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2020 (inclusive): a divisão entre: **(1)** a Dívida Líquida sobre **(2)** Patrimônio Líquido, que deverá ser inferior a 0,70 (sete décimos), até 30 de setembro de 2021; inferior a 0,85 (oitenta e cinco centésimos), a partir de 1º de outubro de 2021 até 31 de março de 2023; inferior a 1,02 (um inteiro e dois centésimos), a partir de 1º de abril de 2023 até 30 de setembro de 2023; inferior a 1,07 (um inteiro e sete centésimos), a partir de 1º de outubro de 2023 até 30 de setembro de 2024; inferior a 1,12 (um inteiro e doze centésimos), a partir de 1º de outubro de 2024 até 31 de dezembro de 2024; e inferior a 1,10 (um inteiro e dez centésimos), a partir de 1º de janeiro de 2025.

8.1.2.1. A não manutenção pela Emissora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará em Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, desde que ocorra o reenquadramento no trimestre imediatamente seguinte.

8.1.2.2. Caso, após o reenquadramento, seja apurado novo desenquadramento nos 4 (quatro) trimestres subsequentes, tal desenquadramento acarretará em Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

8.1.2.3. Para fins desta Escritura de Emissão:

Até 30 de setembro de 2024: “Dívida Líquida” corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Companhia: (a) dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, (b) mútuo(s) passivo(s) contraído(s) pela Emissora, exceto os que tenham prazo de vencimento posterior à Data de Vencimento desta Emissão e não incorram em qualquer remuneração a ser paga pela Emissora antes da Data de Vencimento; (c) instrumentos derivativos, acrescidos (se passivo) e decrescidos (se ativo); menos (d) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras. Os itens (a), (c) e (d) acima são calculados na proporção da participação Emissora nas respectivas SPEs não consolidadas em suas demonstrações financeiras, mediante apresentação de balanço patrimonial da SPE, assinado pelo contador responsável em conjunto com o diretor financeiro da Emissora, excetuando-se (i) os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 260ª Emissão, 1ª a 5ª Séries e seus respectivos lastros (Notas comerciais) cuja destinação foi a aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca; e (ii) os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 123ª Emissão, em Série Única da Vert Companhia Securitizadora e seus respectivos lastros (Notas comerciais), cujas destinações foram a aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

A partir de 1º de outubro de 2024: corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Companhia: (a) dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, (b) mútuo(s) passivo(s) contraído(s) pela Emissora, exceto os que tenham prazo de vencimento posterior à Data de Vencimento desta Emissão e não incorram em qualquer remuneração a ser paga pela Emissora antes da Data de Vencimento; (c) instrumentos derivativos, acrescidos (se passivo) e decrescidos (se ativo); menos (d) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras.

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

8.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 8.1.1 acima, as Debêntures serão consideradas automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

8.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 8.1.2 acima, a Debenturista deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência do respectivo evento, assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, para orientar a Debenturista sobre a eventual não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

8.3.1. Na assembleia geral dos Titulares dos CRI prevista na Cláusula 8.3 acima, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta não declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista.

8.3.2. Na hipótese: (i) da não instalação, em primeira e em segunda convocação, da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização; ou (ii) de não ser aprovado na respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI o exercício da faculdade prevista na Cláusula 8.3 acima, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

8.4. Em caso de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.2 ou 8.3 acima, a Emissora obriga-se a realizar o pagamento das Debêntures, conforme o caso, com o seu consequente cancelamento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado pelo respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, se houver.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Securitização e daquelas decorrentes da legislação e/ou regulamentação em vigor, a Emissora, adicionalmente obriga-se a:

- (i) fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:
 - (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, com o relatório da administração e do parecer de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM; acompanhada (2) do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Emissora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (3) da declaração assinada por representantes legais da Emissora com poderes para tanto atestando (I) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (III) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora, com o contrato social da SPE Garantidora, esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização; (IV) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emissora ou das SPEs estão devidamente segurados; (V) a veracidade e ausência de vícios do relatório de apuração dos Índices Financeiros; e (VI) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização;
 - (b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados

perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado; acompanhada (2) do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Emissora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (c) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para cumprimento das suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, incluindo, mas não se limitando a balancetes gerenciais e/ou quaisquer outras informações financeiras que lhe forem solicitadas, na medida em que o fornecimento de tais informações não seja vedado por legislação ou regulamentação a que a Emissora, a SPE Garantidora e/ou qualquer das SPEs esteja sujeitas;
 - (d) qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Emissora ou informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações assumidas pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização que, com o transcorrer do tempo, possam vir a resultar em um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do conhecimento pela Emissora; e
 - (e) trimestralmente, os balancetes não auditados da(s) SPE(s) Garantidora(s);
- (ii) comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do conhecimento de sua ocorrência;
 - (iii) preparar e proceder à adequada publicidade dos seus dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis;

- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas na República Federativa do Brasil;
- (v) comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo conhecimento sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (vi) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais dos titulares dos CRI, sempre que solicitado;
- (vii) recolher, tempestivamente, quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures, cujo recolhimento seja atribuído à Emissora;
- (viii) aplicar e fazer como que as SPEs apliquem os recursos oriundos da presente Emissão exclusivamente de acordo com os termos desta Escritura de Emissão;
- (ix) manter os seus bens e os bens das SPEs adequadamente segurados, conforme as práticas correntes de mercado;
- (x) praticar quaisquer atos e assinar quaisquer documentos que sejam necessários para a manutenção das Obrigações Garantidas, obrigando-se, inclusive, mas não somente, a defender, de forma tempestiva e eficaz, todos os direitos da Debenturista sobre as Alienações Fiduciárias de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Quotas Windsor contra quaisquer processos administrativos ou judiciais que venham a ser propostos por terceiros e que possam, de qualquer forma, afetar de maneira adversa as Obrigações Garantidas, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e/ou Alienação Fiduciária de Quotas Windsor;
- (xi) converter em aumento de capital social o(s) AFAC(s) eventualmente efetuados pela Emissora em favor das SPEs nos termos da Cláusula 4.1 acima;
- (xii) manter e fazer com que SPE Garantidora e as SPEs mantenham em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé pela Emissora ou pelas SPEs nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;

- (xiii) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão, às Debêntures, à Securitizadora e/ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- (xiv) arcar com todos os custos decorrentes de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos, e os atos societários da Emissora relacionados à Emissão;
- (xv) cumprir e fazer com que a SPE Garantidora e as SPEs cumpram rigorosamente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto pelos aqueles questionados de boa-fé pela Emissora, pela SPE Garantidora e/ou pelas SPEs nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo ou, exclusivamente no caso da Emissora, por aqueles cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- (xvi) notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de sua ocorrência, evento ou situação que possa afetar adversamente (a) a legalidade, a validade e/ou a exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização; (b) a capacidade da Emissora e/ou da SPE Garantidora de cumprir pontualmente as suas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável; ou (c) na situação (econômica, financeira, operacional, jurídica, reputacional ou de outra natureza) da Emissora da SPE Garantidora e/ou de qualquer das SPEs, e/ou nos respectivos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas (“Efeito Adverso Relevante”);
- (xvii) não tomar quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Imóveis Lastro e/ou dos Empreendimentos que será arcada com os recursos oriundos da presente Emissão, nos termos aqui previstos. Para fins de esclarecimento, a Emissora poderá tomar outras fontes ou modalidades de financiamento para complementar o custo total dos Imóveis Lastro e/ou dos Empreendimentos que não tenham sido integralmente financiados com os recursos oriundos da presente Emissão;

- (xviii) cumprir e/ou fazer cumprir, em qualquer jurisdição na qual a Emissora, a SPE Garantidora e/ou qualquer das SPEs realize negócios ou possua ativos, integralmente a Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicável à Emissora, à SPE Garantidora e/ou às SPEs, adotando as medidas e ações preventivas destinadas a evitar ou reparar eventuais danos ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil prejudicial;
- (xix) orientar seus fornecedores, clientes e prestadores de serviços para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, quando possível mediante condição contratual específica;
- (xx) cumprir, e fazer com que todas as sociedades controladas pela Emissora cumpram, bem como envidar os melhores esforços para que seus Representantes cumpram, integralmente as Leis Anticorrupção; e
- (xxi) não realizar, fazer com os administradores e funcionários da Emissora, da SPE Garantidora e/ou das SPEs, no exercício de suas funções, não realizem, em benefício próprio ou da Emissora, da SPE Garantidora e/ou de qualquer das SPEs (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal.

CLÁUSULA DEZ – DELIBERAÇÕES DA DEBENTURISTA

10.1. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser

convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

11.1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas nos demais Documentos da Securitização, a Emissora declara e garante que, nesta data:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão;
- (iii) esta Escritura de Emissão, os demais Documentos da Securitização e as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (iv) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, e a realização da Emissão e outorga das Alienações Fiduciárias de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, conforme aplicável (a) não infringem o seu estatuto social, qualquer outro dos seus documentos societários; (b) não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer (1) contrato ou negócio jurídico de que a Emissora e/ou qualquer das SPEs seja parte, ou a que esteja vinculada, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade da Emissora e/ou de qualquer das SPEs, nem resultarão na rescisão ou em vencimento antecipado de qualquer destes contratos ou negócios; (2) norma legal ou regulatória a que a Emissora e/ou qualquer das SPEs, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; ou (3) de qualquer ordem ou decisão judicial, arbitral ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete a Emissora e/ou qualquer das SPEs, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;

- (v) seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o seu estatuto social;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização e para a realização da Emissão e para a constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, exceto: (a) pelo arquivamento da ata da RCA Emissora na Junta Comercial; (b) pelas publicações da ata da RCA Emissora nos termos da Lei das Sociedade por Ações; (c) pela inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, na Junta Comercial; (d) pela prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Barinas no registro geral de imóveis competente; (e) pelo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas no RTD Competente; e (f) pelo registro na Junta Comercial do contrato social da SPE Garantidora e da Windsor contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, conforme o caso;
- (vii) nesta data, não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da Emissora em prejuízo do Agente Fiduciário dos CRI ou dos Titulares dos CRI, ou cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração desta Escritura de Emissão seja enganosa, incorreta ou inverídica;
- (viii) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista e aos assessores legais da Emissão são verdadeiros, consistentes, suficientes e corretos e estão atualizados até a presente data e incluem os documentos e informações que entende relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a operação;
- (ix) não depende economicamente do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Debenturista;

- (x) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (xi) as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xii) foi informada e avisada de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto desta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (xiii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Atualização Monetária, da Remuneração, do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* e do Valor do Resgate Antecipado Facultativo, que foram acordadas por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xiv) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização;
- (xv) não há qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (a) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização; ou (b) que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Empreendimentos, a Emissora responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (xvii) a destinação dos recursos oriundos da presente Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

- (xviii) suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
- (xix) não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;
- (xx) cumpre, e faz com que todas as sociedades controladas pela Emissora cumpram, bem como envida os melhores esforços para que seus respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios ("Representantes") cumpram, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus controladores, conselheiros, diretores, procuradores e funcionários não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial proferida por órgão colegiado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) mantém políticas e procedimentos internos com o objetivo de assegurar o cumprimento das Leis Anticorrupção; (d) adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas e procedimentos internos, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; (f) deixa claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às Leis Anticorrupção; e (g) monitora seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome da Debenturista para garantir o cumprimento das Leis Anticorrupção; e

- (xxi) até a presente data, tanto a Emissora, quanto seus controladores, conselheiros, diretores, procuradores e funcionários, não incorreram e tem ciência de que não podem incorrer, nas seguintes hipóteses: (a) ter utilizado ou utilizar recursos da Emissora e/ou das SPEs para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a terceiros, sejam empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, seus familiares, nacionais ou estrangeiros, exceto conforme divulgado no Formulário de Referência; (c) ter realizado ou realizar 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 terceiro relacionado ao governo, incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo, de entidade de propriedade, de controlada por um governo, de organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político, a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado ou autorizado o pagamento de qualquer valor indevido.

11.2. A Emissora, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se a indenizar a Debenturista por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) diretamente incorridos e comprovados pela Debenturista em razão da falsidade, incompletude, incorreção e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, ou relacionadas a qualquer demanda extrajudicial ou judicial ajuizada pela Emissora ou terceiros a ela relacionados que questionem as Debêntures e/ou os CRI.

11.2.1. A Emissora deverá notificar a Debenturista em caso de ciência de que qualquer das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização eram total ou parcialmente falsas, incompletas, incorretas ou insuficientes na data em que foram prestadas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ciência.

11.3. Declarações da Debenturista: A Debenturista declara e garante, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, que:

- (i) é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização;
- (iii) seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Debenturista;
- (iv) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (v) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos nos respectivos Patrimônios Separados até a liquidação integral dos CRI; e
- (vi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão.

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

CLÁUSULA DOZE – COMUNICAÇÕES

12.1. Todas as comunicações ou notificações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão serão realizadas sempre por escrito e deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

TECNISA S.A.

Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, **Jardim das Perdizes**

CEP 01140-060, São Paulo – SP

At.: Anderson Luis Hiraoka

Telefone: (11) 3708-1000

E-mail: ri@tecnisa.com.br

(ii) Para a Debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21/22, Itaim Bibi, CEP 04506-000

CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

12.1.1. As comunicações ou notificações serão consideradas entregues (i) se realizadas por meio físico, na data do seu recebimento por qualquer empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por telegrama; e (ii) quando realizadas por correio eletrônico (e-mail), na data de envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

12.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração do endereço serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

CLÁUSULA TREZE – PAGAMENTO DE TRIBUTOS

13.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

13.2. Caso haja o acréscimo de valores ao pagamento da Remuneração nos termos referidos na Cláusula 13.1 acima e, como resultado de tal acréscimo a Securitizadora passe a deter créditos tributários, a Securitizadora se obriga a requerer pelas vias legais e/ou administrativas cabíveis a restituição de tais tributos, os quais, uma vez restituídos em moeda corrente pelo órgão competente, deverão ser integralmente transferidos à Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento.

13.3. Na hipótese de as Debêntures deixarem de estar vinculadas aos CRI, por qualquer motivo, a Emissora estará desobrigada de realizar qualquer tipo de acréscimo aos pagamentos devidos à Debenturista nos termos previstos na Cláusula 13.1 acima.

13.4. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. 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 de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2. Independência das Disposições da Escritura de Emissão. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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.

14.3. Sucessão. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e 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.

14.4. Modificações. Qualquer modificação aos termos e condições desta Escritura de Emissão será eficaz apenas mediante sua formalização por meio de aditamento a ser firmado por todas as Partes, o qual deverá ser devidamente inscrito na Junta Comercial e no RTD Competente.

14.4.1. Fica desde já dispensada a deliberação da Debenturista orientada por assembleia geral dos Titulares dos CRI para: (i) correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, (iii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências de autoridades competentes devidamente comprovadas, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista, aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no

fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista e/ou Titulares dos CRI.

14.5. Anexos. Os Anexos desta Escritura de Emissão são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre a Escritura de Emissão e seus Anexos prevalecerão as disposições desta Escritura de Emissão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições da Escritura de Emissão e dos seus Anexos, que deverão ser interpretados de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

14.6. Negócio Complexo. As Partes declaram que esta Escritura de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.7. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Securitização, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

14.8. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA QUINZE – LEI APLICÁVEL E FORO

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 3 (três) vias de igual teor e forma, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

ANEXO I**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO**

Imóvel Lastro	SPE (Proprietário)	CNPJ/ME	Habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Matrícula
Souza Ramos	Belmont Investimentos Imobiliários Ltda	35.427.882/0001-50	Não	Não	366 – 14º RI de São Paulo
Cap. Otávio Machado	Campbell Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.386/0001-11	Não	Não	12.655 – 11º RI de São Paulo
Flechas	Fremont Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.064/0001-72	Não	Não	150.000 – 11º RI de São Paulo
Arruda Alvim	Orlando Investimentos Imobiliários Ltda	14.144.642/0001-79	Não	Não	17.294 – 13º RI de São Paulo
Belterra	Manila Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.024/0001-20	Não	Não	332.810 – 11º RI de São Paulo
Azaléas	Columbus Investimentos Imobiliários Ltda	14.131.470/0001-07	Não	Não	90.244 – 14º RI de São Paulo

ANEXO II

PROPORÇÃO DOS RECURSOS ORIUNDOS DA PRESENTE EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Estimativa do custo total dos Empreendimentos a ser desenvolvido no Imóvel Lastro (R\$)	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	90.470.000,00	sim	30.833.333
Campbell Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	49.680.000,00	sim	18.833.333
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	83.070.000,00	sim	30.833.333
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	58.840.000,00	sim	30.833.333
Manila Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	79.440.000,00	sim	18.833.333
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	60.110.000,00	sim	30.833.333

Imóvel Lastro	CNPJ/ME	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Estimativa do custo total dos Empreendimentos a ser desenvolvido no Imóvel Lastro (R\$)	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda	35.427.882/0001-50	16.666.666,67	16,7%	90.470.000,00	sim	30.833.333
Campbell Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.386/0001-11	16.666.666,67	16,7%	49.680.000,00	sim	18.833.333
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.064/0001-72	16.666.666,67	16,7%	83.070.000,00	sim	30.833.333
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda	14.144.642/0001-79	16.666.666,67	16,7%	58.840.000,00	sim	30.833.333
Manila Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.024/0001-20	16.666.666,67	16,7%	79.440.000,00	sim	18.833.333
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda	14.131.470/0001-07	16.666.666,67	16,7%	60.110.000,00	sim	30.833.333

ANEXO III

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS DA PRESENTE EMISSÃO

O cronograma apresentado na tabela abaixo é indicativo e não constitui obrigação da Emissora de utilização dos recursos nas proporções, valores ou datas aqui indicados.

Período	Rennes Investimentos	Belmont Investimentos	Campbell Investimentos	Fremont Investimentos	Orlando Investimentos	Manila Investimentos	Columbus Investimentos	Peniche Investimentos
2S/2020	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
1S/2021	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
2S/2021	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1S/2022	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
2S/2022	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1S/2023	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
2S/2023	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1S/2024	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
2S/2024	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

1S/2025	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
2S/2025	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
1S/2026 até a data de vencimento	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Total	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%

ANEXO IV
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

[dia] de [mês] de [ano]

À

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000

CEP 04506-000

São Paulo/SP

At: Rodrigo Santos e Andressa Souza

<operacoes@truesecuritizadora.com.br>; <financeiro@truesecuritizadora.com.br>

Com cópia:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi,

CEP 04.534-004

São Paulo/SP

At: Nilson Raposo

<ger1.agente@oliveiratrust.com.br>

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do “*Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” celebrado entre a Emissora e a True Securitizadora S.A. em 11 de setembro de 2020 (“Escritura de Emissão”, “Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

- (i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo e nos termos dos Documentos Comprobatórios anexos ao presente relatório e enviados nesta data para [e-mail]; e
- (ii) neste ato declara, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam corretamente o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Imóvel Lastro	Descrição da Despesa	Nota Fiscal Correspondente	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto (R\$)

Total utilizado no semestre		
Total utilizado anteriormente comprovado		
Total pendente de comprovação		

TECNISA S.A.
(inserir assinaturas)

ANEXO V

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

DATA: [•]/[•]/[•]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM 8 (OITO) SÉRIES ÚNICA, DA TECNISA S.A.	Nº: [•]
Via		
Para os fins deste boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no “Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.” datado de 11 de setembro de 2020 (“Escritura de Emissão”).		

EMISSIONA	
Emissora:	TECNISA S.A. , sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“ <u>CVM</u> ”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“ <u>CNPJ/ME</u> ”) sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“ <u>Junta Comercial</u> ”) sob o NIRE 35.300.331.613.
Dados Bancários para integralização das Debêntures	Agência: 0845 Conta Corrente: 51043-7

	Banco: Itaú Unibanco S.A. Titular: Tecnisa S.A.
--	--

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo – SP	Emissão: 11 de setembro de 2020. Vencimento: 11 de março de 2026.	9ª (Nona)	[•] ([•])	[•] ([•])	1.000,00 (mil reais)	[•] ([•])

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

<u>Nome ou Denominação Social:</u>			<u>CNPJ/ME:</u>	
TRUE SECURITIZADORA S.A.			12.130.744/0001-00	
<u>Endereço:</u>		<u>Nº:</u>	<u>Complemento:</u>	
Avenida Santo Amaro		48	1º andar, cj. 12	
<u>Bairro:</u>	<u>Cidade:</u>	<u>UF:</u>	<u>País:</u>	
Vila Nova Conceição	São Paulo	SP	Brasil	

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QUANTIDADE	[•] ([•]) de Debêntures da [•] ([•]) Série
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO	

Conforme disposto nas Cláusulas 5.11 e seguintes da Escritura de Emissão, as Debêntures subscritas por este Boletim de Subscrição serão integralizadas na medida em que os CRI forem integralizados, observadas as Condições Precedentes descritas na Cláusula 5.11.2 da Escritura de Emissão.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor, neste ato, para todos os fins e feitos legais, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 9ª (nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em 8 (oito) séries, para colocação privada, da Emissora, DECLARA que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, a qual foi celebrada com base na autorização da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 09 de setembro de 2020, nos termos do artigo 59, *caput*, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Subscritor

(inserir assinaturas)

TECNISA S.A.

Emissora

(inserir assinaturas)

TESTEMUNHAS:

Nome:

Nome:

RG:

CPF/ME:

RG:

CPF/ME:

ANEXO VI**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES**

Número	Data de Aniversário	Data de Pagamento das Debentures	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização	Incorpora Juros	Tai
1	11/10/20	13/10/20	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
2	11/11/20	11/11/20	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
3	11/12/20	11/12/20	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
4	11/01/21	11/01/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
5	11/02/21	11/02/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
6	11/03/21	11/03/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
7	11/04/21	12/04/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
8	11/05/21	11/05/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
9	11/06/21	11/06/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
10	11/07/21	12/07/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
11	11/08/21	11/08/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
12	11/09/21	13/09/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
13	11/10/21	11/10/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
14	11/11/21	11/11/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
15	11/12/21	13/12/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
16	11/01/22	11/01/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
17	11/02/22	11/02/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%

18	11/03/22	11/03/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
19	11/04/22	11/04/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
20	11/05/22	11/05/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
21	11/06/22	13/06/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
22	11/07/22	11/07/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
23	11/08/22	11/08/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
24	11/09/22	12/09/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
25	11/10/22	11/10/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
26	11/11/22	11/11/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
27	11/12/22	12/12/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
28	11/01/23	11/01/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
29	11/02/23	13/02/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
30	11/03/23	13/03/23	SIM	SIM	NÃO	10,0000%
31	11/04/23	11/04/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
32	11/05/23	11/05/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
33	11/06/23	12/06/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
34	11/07/23	11/07/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
35	11/08/23	11/08/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
36	11/09/23	11/09/23	SIM	SIM	NÃO	11,1111%
37	11/10/23	11/10/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
38	11/11/23	13/11/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
39	11/12/23	11/12/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%

40	11/01/24	11/01/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
41	11/02/24	14/02/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
42	11/03/24	11/03/24	SIM	SIM	NÃO	12,5000%
43	11/04/24	11/04/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
44	11/05/24	13/05/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
45	11/06/24	11/06/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
46	11/07/24	11/07/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
47	11/08/24	12/08/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
48	11/09/24	11/09/24	SIM	SIM	NÃO	17,8571%
49	11/10/24	11/10/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
50	11/11/24	11/11/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
51	11/12/24	11/12/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
52	11/01/25	13/01/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
53	11/02/25	11/02/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
54	11/03/25	11/03/25	SIM	SIM	NÃO	21,7391%
55	11/04/25	11/04/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
56	11/05/25	12/05/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
57	11/06/25	11/06/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
58	11/07/25	11/07/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
59	11/08/25	11/08/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
60	11/09/25	11/09/25	SIM	SIM	NÃO	27,7777%
61	11/10/25	13/10/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%

62	11/11/25	11/11/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
63	11/12/25	11/12/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
64	11/01/26	12/01/26	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
65	11/02/26	11/02/26	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
66	11/03/26	11/03/26	SIM	SIM	NÃO	100,0000%

ANEXO VII

MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

(Minuta constante da versão original da Escritura de Emissão)

ANEXO VIII

MINUTA DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE SOBEJO

(Minuta constante da versão original da Escritura de Emissão)

ANEXO IX

MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

(Minuta constante da versão original da Escritura de Emissão)

ANEXO X

LISTA DE AUDITORIA DOS BENS ADICIONAIS

LISTA DE DOCUMENTOS IMOBILIÁRIOS
1. Lista completa e atualizada de todos os imóveis (" <u>Imóveis</u> ") que serão alienados fiduciariamente, indicando: (i) o número da matrícula perante o Ofício de Registro de Imóveis competente; (ii) o nome do proprietário ou possuidor; (iii) caso seja imóvel rural, o número perante a Receita Federal (NIRF) e o cadastro perante o INCRA (CCIR); (iv) caso seja imóvel urbano, a inscrição perante a municipalidade (IPTU); e (v) todos os ônus incidentes sobre os Imóveis, indicando seus respectivos credores.
2. Cópias de todos os instrumentos firmados com os proprietários ou possuidores dos Imóveis a serem alienados fiduciariamente (i.e.: contrato de constituição de servidão de passagem; contrato de cessão de uso).
3. Se já houver construção nos Imóveis, deverão ser apresentados (i) o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros válido; (ii) a Licença de Instalação e Funcionamento válida; (iii) o Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), ambos emitidos pelas Prefeituras Municipais competentes; e (iv) a CND/INSS relativa à mão de obra da construção, se aplicável.
4. Certidões: i.) Certidão negativa do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) emitida pela Prefeitura Municipal de localização de cada imóvel; ii.) Cópia do carnê de IPTU do exercício atual; iii.) Certidão de inteiro teor dos Imóveis atualizada (expedida nos últimos 30 dias).

ANEXO XI

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DAS QUOTAS DE EMISSÃO DA WINDSOR

O valor das quotas de emissão da Windsor será obtido com base no somatório da Parcela 1 e da Parcela 2, conforme definidos abaixo. Para fins de apuração da Razão de Garantia, o montante calculado de acordo com este Anexo XI deverá ser dividido pelo número total de quotas da Windsor e multiplicado pelo número de Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e Cessão Fiduciária de Sobejo Barinas.

1. Lotes cujos empreendimentos ainda não foram lançados comercialmente (“Parcela 1”):

Somatória [i] do valor de aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) custodiados em titularidade da Windsor e disponíveis para vinculação aos empreendimentos; e [ii] do valor de avaliação de venda forçada dos terrenos/lotes de propriedade da Windsor não lançados comercialmente, conforme atestado por uma das empresas especializadas indicadas abaixo (“Empresas Especializadas”):

Empresa	CNPJ/ME
Mercatto Assessoria e Avaliações S/C Ltda.	65.030.348/0001-77
Enval Engenharia de Avaliação Ltda.	02.414.901/0001-55
Consult Consultoria Engenharia e Avaliações S/C Ltda.	59.039.701/0001-87
Dexter Engenharia S/C Ltda.	67.566.711/0001-07
Amaral D’Avila Engenharia de Avaliações Ltda	62.581.178/0001-20

Caso o valor de avaliação referido no item [ii] acima esteja considerando o valor de CEPAC, este não deve ser considerado para fins do item [i], de modo a evitar dupla contagem.

2. Lotes cujos empreendimentos foram lançados comercialmente (“Parcela 2”):

Resultado da soma dos saldos das contas contábeis da Windsor descritas abaixo, na data da avaliação, acrescido do valor nominal de venda das unidades em estoque dos empreendimentos lançados e deduzido o custo orçado a incorrer dos empreendimentos lançados, conforme abaixo:

(+)	Caixas e Bancos (Saldo Contábil)
(+)	Aplicações Financeiras (Saldo Contábil)
(+)	Contas a Receber de Clientes (Acrescido das Receitas a Apropriar e da Provisão para Distratos) (Saldo Contábil)
(+)	Valor Nominal de Vendas das Unidades em Estoque (Líquido de desconto para venda forçada, conforme percentual de desconto definido pela empresa avaliadora)
(-)	Fornecedores (Saldo Contábil)
(-)	Terrenos a Pagar (Saldo Contábil)
(-)	Empréstimos e Financiamentos Bancários (Saldo Contábil)
(-)	Custo Orçado a Incorrer dos Empreendimentos Lançados (Saldo Contábil ou conforme atestado por avaliador independente)
=	Valor dos Empreendimentos Lançados

Para os fins deste Anexo XI o termo “Saldo Contábil” significa o valor apresentado nas demonstrações financeiras em determinada data base, considerando as rubricas de curto e longo prazo resultado da diferença entre os débitos e os créditos ocorridos em cada conta contábil.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9PQ4Z-LHR6V-ML2LZ-CCFRF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Anderson Luis Hiraoka (CPF 339.099.258-80)

RENATO MEYER NIGRI (CPF 385.338.058-10)

Cristiane Sampaio e Sampaio (CPF 282.082.248-71)

Fabiana Ferreira dos Santod (CPF 338.090.828-21)

Letícia Santos (CPF 328.596.848-67)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PQ4Z-LHR6V-ML2LZ-CCFRF>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>