
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CONSTRUTORA TENDA S.A.

entre

CONSTRUTORA TENDA S.A.,
como Emissora,

TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
como Fiadora

e

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.,
como Debenturista.

15 de maio de 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CONSTRUTORA TENDA S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora:

CONSTRUTORA TENDA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21148, categoria “A”, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“Construtora Tenda” ou “Emissora”);

Na qualidade de fiadora:

TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 09.625.762/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“TNI” ou “Fiadora”);

e, do outro lado, na qualidade de debenturista:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 620, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-900, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 (“Securitizadora” ou “Debenturista”), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social.

(Emissora, Fiadora e Securitizadora quando em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”)

Resolvem, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional em Série Única, para Colocação Privada, da Construtora Tenda S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), de acordo com os termos e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas com letras maiúsculas deverão ter os significados previstos abaixo:

“ <u>Afiliadas</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 11.1., item (ii) (c), desta Escritura de Emissão de Debêntures.
-----------------------	---

“ <u>Alea</u> ”:	ALEA S.A. , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 34.193.637/0001-63.
“ <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“ <u>Amortização Extraordinária</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 9.3 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Assembleia Especial de Investidores</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 12.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Assembleia Geral de Debenturistas</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 12.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Autoridade</u> ”:	Significa qualquer Pessoa, entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.
“ <u>Banco Depositário</u> ”:	BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira com sede na cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12.
“ <u>Boletim de Subscrição de Debêntures</u> ”:	Significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Securitizadora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme modelo constante no Anexo V desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Brasil</u> ”:	Significa a República Federativa do Brasil.
“ <u>Calendário CVM</u> ”:	Calendário oficial da CVM, que é publicado anualmente na página na rede mundial de computadores da CVM (https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/envio-de-informacoes-a-cvm-calendario).
“ <u>Cartório de RTD</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 3.2.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.

“ <u>CCI</u> ”:	Significa a cédula de crédito imobiliário representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, a ser emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 8.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>CMN</u> ”:	Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ</u> ”:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil</u> ”:	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”:	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Comunicação de Amortização Extraordinária</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 9.3.4 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 9.4.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 7.10.4 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	Significa a conta do Patrimônio Separado, qual seja, a conta corrente nº 99516-8, agência nº 8499, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Debenturista.
“ <u>Contas de Livre Movimentação</u> ”:	Significa a conta corrente da TNI de nº 11053-5, mantida na agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), a conta corrente da Construtora Tenda de nº 25168-7, mantida na agência nº 0066, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), a conta corrente da Alea de nº 13294-3, mantida na agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) e a conta corrente da Tenda RS SPE de nº 15923-5, mantida na agência nº 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), quando em conjunto
“ <u>Contas Vinculadas</u> ”:	Significa a Conta Vinculada Alea, a Conta Vinculada TNI, a Conta Vinculada Tenda RS SPE e a Conta Vinculada Construtora Tenda, quando em conjunto.
“ <u>Conta Vinculada Alea</u> ”:	Significa a conta corrente específica nº 0039665-6, de titularidade da Alea, mantida na agência nº 2372, junto ao Banco Depositário.
“ <u>Conta Vinculada Construtora Tenda</u> ”:	Significa a conta corrente específica nº 0039697-4, de titularidade da Construtora Tenda, mantida na agência nº 2372, junto ao Banco Depositário.
“ <u>Conta Vinculada Tenda RS SPE</u> ”:	Significa a conta corrente específica nº 0039712-1, de titularidade da Tenda RS SPE, mantida na agência nº 2378, junto ao Banco Depositário.
“ <u>Conta Vinculada TNI</u> ”:	Significa a conta corrente específica nº 0039699-0, de titularidade da TNI, mantida na agência nº 2372, junto ao Banco Depositário.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de Contas Vinculadas e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a TNI, a Construtora Tenda, a Tenda RS SPE e a

	Alea, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.
<u>“Contrato de Contas Vinculadas”</u> :	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Depositário</i> ”, a ser celebrado entre o Banco Depositário, a Construtora Tenda, a TNI, a Tenda RS SPE e a Alea, para fins de abertura e movimentação das Contas Vinculadas.
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.</i> ”, a ser celebrado entre o Coordenador da Oferta, a Securitizadora e a Emissora.
<u>“Controladas Relevantes”</u> :	Significa, em relação à Emissora, a Fiadora e/ou qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, conforme abaixo definido) pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Emissora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 10% (dez por cento) do faturamento líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.
<u>“Controle”</u> :	Conforme definido na Cláusula 10.2., item (viii) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Coordenador da Oferta”</u> :	Significa a GALÁPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3507, 1º andar, parte, Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o 28.650.236/0001-92.
<u>“CPF”</u> :	Significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
<u>“CRI em Circulação”</u> :	Significa, para fins de constituição de quórum, os CRI emitidos pela Securitizadora que ainda não tiverem sido resgatados e/ou liquidados, excluídos aqueles que a Emissora ou a Securitizadora possuírem em tesouraria e/ou que sejam pertencentes ao acionista controlador da Emissora e/ou da Securitizadora e/ou a quaisquer de suas controladas, coligadas ou pessoas controladas por qualquer de seus controladores, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de até terceiro grau ou outras partes relacionadas.
<u>“CRI”</u> :	Significa os certificados recebíveis imobiliários, de classe única, de série única da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Securitizadora.
<u>“Cronograma Indicativo”</u> :	Conforme definido na Cláusula 5.8 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“CVM”</u> :	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data Base”</u> :	Conforme definido na Cláusula 8.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.

“ <u>Data de Emissão</u> ”:	15 de maio de 2025.
“ <u>Data de Início da Rentabilidade</u> ”:	Será a primeira Data de Integralização das Debêntures.
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 7.10.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	18 de maio de 2029.
“ <u>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 7.13.1. desta Escritura de Emissão de Debêntures
“ <u>Debêntures em Circulação</u> ”:	Significam, para fins de constituição de quórum, as Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, excluídas aquelas que a Emissora possuir em tesouraria e/ou que sejam pertencentes ao acionista controlador da Emissora e/ou a qualquer de suas controladas, coligadas ou pessoas controladas por qualquer de seus controladores, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de até terceiro grau ou outras partes relacionadas.
“ <u>Debêntures</u> ”:	Significam as 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, emitidas pela Emissora por meio da presente Escritura de Emissão de Debêntures, em série única, para colocação privada, no valor total de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais).
“ <u>Debenturista</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo desta Escritura.
“ <u>Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora</u> ”:	Significam as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, anuais e/ou trimestrais, conforme o caso, da Emissora, divulgadas nos termos do Calendário da CVM e que deverão ser apresentadas, nos termos da Cláusula 8.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da referida divulgação.
“ <u>Despesas Flat</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 14.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Despesas Iniciais</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 7.10.3 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 5.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Devedores</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 8.1., item (i) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional no Brasil.
“ <u>Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 8.1., item (iii) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Direitos Creditórios Imobiliários</u> ”:	Significam os direitos creditórios imobiliários oriundos das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais

	como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Direitos dos Contratos Cedidos”:</u>	Conforme definido na Cláusula 8.1., item (i) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais”:</u>	Conforme definido na Cláusula 8.1.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Documentos Comprobatórios”:</u>	Conforme definido na Cláusula 5.6 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Documentos da Operação”:</u>	Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) esta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Contas Vinculadas; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) o anúncio de início da Oferta nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160; (ix) o anúncio de encerramento da Oferta nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; (x) o sumário da oferta pública de distribuição dos CRI; (xi) os boletins de subscrição dos CRI; e (xii) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
<u>“Efeito Adverso Relevante”:</u>	Significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, jurídica ou reputacional, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Emissora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>“Emissão”:</u>	A presente 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional em série única, para colocação privada, da Emissora.
<u>“Emissora” ou “Construtora Tenda”:</u>	CONSTRUTORA TENDA S.A. , acima qualificada.
<u>“Encargos Moratórios”:</u>	Conforme definido na Cláusula 7.17 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Evento de Retenção de Tributos”:</u>	Conforme definido na Cláusula 9.1.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”</i> , a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”:</u>	O presente <i>“Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória</i>

	<i>Adicional em Série Única, para Colocação Privada, da Construtora Tenda S.A. ”.</i>
“ <u>Eventos de Reforço de Garantia</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 8.2.5 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado Automático</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 10.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 10.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 10.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Fiadora</u> ” ou “ <u>TNI</u> ”:	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
“ <u>Fiança</u> ”:	Significa a garantia fidejussória na forma de fiança, prestada pela TNI em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 8.3 abaixo.
“ <u>Formulário de Referência</u> ”	Conforme definido na Cláusula 10.2., item (x) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 14.10 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Índice de Alavancagem Financeira Corporativa</u> ”	Conforme definido na Cláusula 8.2.4., item (iii) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Índice de Cobertura Total</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 8.2.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Índice de Cobertura NPL</u> ”	Conforme definido na Cláusula 8.2.3 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Índice de Inadimplência</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 8.2.4., item (i) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Índice de Inadimplência Permitida</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 8.2.4., item (ii) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante da CCI.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Nos termos dos artigos 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, Investidores Profissionais são: (a) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (b) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (c) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (d) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (e) fundos de investimento; (f) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (g) assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores

	mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (h) investidores não residentes; e (i) fundos patrimoniais.
<u>“Investimentos Permitidos”</u> :	Conforme definido na Cláusula 14.10.4. desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“IPCA”</u> :	Significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<u>“IRRF”</u> :	Significa o Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas – IRRF.
<u>“ISS”</u> :	Significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.
<u>“JUCESP”</u> :	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Legislação de Proteção Social”</u> :	Significa as disposições legais e regulamentares relacionadas ao não incentivo à prostituição, a não utilização de mão-de-obra infantil e/ou condição análoga à de escravo ou não infração aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela Autoridade competente.
<u>“Legislação Socioambiental”</u> :	Significam as disposições legais e regulamentares relacionadas ao meio ambiente, saúde e segurança ocupacional, questões sanitárias, incluindo, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u> :	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 14.430”</u> :	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>“Lei nº 4.728”</u> :	Significa a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.385”</u> :	Significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”</u> :	Conforme definido na Cláusula 3.3.3. desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Normas Anticorrupção”</u> :	Significa toda e qualquer lei que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública, inclusive Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016) e Lei nº 14.133,

	de 1º de abril de 2021), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, US. <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , e a <i>UK Bribery Act</i> , as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por Autoridade governamental com jurisdição sobre a Emissora, relacionados a esta matéria.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 8.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Oferta de Resgate Antecipado</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 9.4 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Oferta</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 6.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Operação</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 6.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Parte</u> ” e “ <u>Partes</u> ”:	Conforme definido no Preâmbulo.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 3.3.4 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Período de Capitalização</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 7.12.1.1., item (vi) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Período de Verificação</u> ”:	Significa cada intervalo de tempo que se inicia: (i) no caso do primeiro período de verificação, a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina no último Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente à referida data (exclusive); e (ii) no caso dos demais períodos de verificação, a cada trimestre, correspondente ao período entre o 1º (primeiro) Dia Útil do mês imediatamente subsequente ao primeiro Período de Verificação e último Dia Útil do 3º (terceiro) mês subsequente. A primeira Data Base será no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente ao primeiro Período De Verificação. Cada Período de Verificação sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“ <u>Pessoa</u> ”	Significa qualquer pessoa natural ou pessoa jurídica (de direito público ou privado).
“ <u>PIS</u> ”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 7.10.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Prêmio de Amortização</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 9.3.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Prêmio de Resgate</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 9.2.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.

<u>“RCA da Alea”:</u>	Conforme definido na Cláusula 2.3 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“RCA da Emissora”:</u>	Conforme definido na Cláusula 2.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“RD da Fiadora”:</u>	Conforme definido na Cláusula 2.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“RD da Tenda RS SPE”:</u>	Conforme definido na Cláusula 2.4 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Reestruturação”:</u>	Conforme definido na Cláusula 14.1., item (ix) (e) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Relatório de Verificação”:</u>	Conforme definido na Cláusula 5.6 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Remuneração”:</u>	Conforme definido na Cláusula 7.12.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Rendimentos dos Investimentos Permitidos”:</u>	Conforme definido na Cláusula 8.1., item (ii) desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário”:</u>	Conforme definido na Cláusula 9.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total”:</u>	Conforme definido na Cláusula 9.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Resolução CMN 5.118”:</u>	Significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”:</u>	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 30”:</u>	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 60”:</u>	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 80”:</u>	Significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<u>“Saldo Devedor das Debêntures”:</u>	Significa o Saldo Devedor das Debêntures.
<u>“Taxa DI”:</u>	Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br).
<u>“Taxa Substitutiva DI”:</u>	Conforme definido na Cláusula 7.12.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Termo de Securitização”:</u>	Significa o “ <i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.</i> ”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.

“ <u>Titulares de CRI</u> ” ou, individualmente, “ <u>Titular de CRI</u> ”:	Significa os titulares dos CRI, a qualquer tempo.
“ <u>Tributos</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 7.15.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Tenda RS SPE</u> ”:	TENDA RS SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 46.538.714/0001-59.
“ <u>Valor da Oferta de Resgate Antecipado</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 9.4.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”:	R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	R\$ 57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos reais).
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	R\$ 1.000,00 (mil reais)
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais)

1.2. Interpretações. Para efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a menos que o contexto exija de outra forma:

- (i) qualquer referência feita nesta Escritura de Emissão de Debêntures a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo desta Escritura de Emissão de Debêntures, salvo previsão expressa em contrário;
- (ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii) qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente do Brasil;
- (iv) quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão de Debêntures não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (v) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação desta Escritura de Emissão de Debêntures. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, esta Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser interpretada como se redigida conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) as palavras “incluir” e “incluindo” devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
- (vii) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;

- (viii) o preâmbulo e os anexos integram esta Escritura de Emissão de Debêntures e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que qualquer referência a esta Escritura de Emissão de Debêntures deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os anexos;
- (ix) referências a esta Escritura de Emissão de Debêntures ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretados como referências a esta Escritura de Emissão de Debêntures ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (x) a expressão “esta Cláusula”, a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas à Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
- (xi) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura de Emissão de Debêntures.

2. AUTORIZAÇÕES

2.1. Autorização da Emissora. Em conformidade com o disposto na Lei nº 6.385, no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social da Emissora, a presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 15 de maio de 2025 (“RCA da Emissora”), na qual: **(i)** foram deliberados e aprovados os termos e condições da 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada, da Emissora (“Emissão”); **(ii)** a outorga da Cessão Fiduciária (conforme abaixo definida); **(iii)** foi autorizada a realização da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160; e **(iv)** foi concedida autorização à Diretoria e/ou aos procuradores da Emissora, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários à realização, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas na RCA da Emissora.

2.2. Autorização da Fiadora. A outorga e constituição da Fiança e da Cessão Fiduciária, bem como a assunção das obrigações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária pela TNI foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas na Reunião da Diretoria da TNI realizada em 15 de maio de 2025 (“RD da Fiadora”).

2.3. Autorização da Alea. A outorga da Cessão Fiduciária e a assunção das obrigações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária pela Alea foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Alea realizada em 15 de maio de 2025 (“RCA da Alea”).

2.4. Autorização da Tenda RS SPE. A outorga da Cessão Fiduciária e a assunção das obrigações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária pela Tenda RS SPE foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas na Reunião da Diretoria da Tenda RS SPE realizada em 15 de maio de 2025 (“RD da Tenda RS SPE”), em conjunto com a RCA da Emissora, a RD da Fiadora e a RCA da Alea, as “Aprovações Societárias”).

3. REQUISITOS

3.1. Arquivamento e publicação da Ata de RCA da Emissora

3.1.1. A ata da RCA da Emissora será devidamente arquivada na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e disponibilizada por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM, na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua realização.

3.1.2. O protocolo na JUCESP da ata acima mencionada deverá ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, sendo certo que a Emissora deverá, ainda, enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) cópia eletrônica (no formato .pdf) com a devida chancela digital da JUCESP da referida ata devidamente registrada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro.

3.2. Divulgação desta Escritura e seus eventuais Aditamentos e Registro em Cartório de RTD

3.2.1. Nos termos do artigo 33, inciso XVII, da Resolução CVM 80, esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, deverão ser disponibilizados na página da CVM na rede mundial de computadores em até 7 (sete) Dias Úteis da data de sua assinatura.

3.2.2. Em virtude da Fiança prestada pela Fiadora, em benefício da Debenturista, a presente Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos serão registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Cartório de RTD”). A Emissora deverá, ainda, entregar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, 1 (uma) via original eletrônica (.pdf) (com a chancela digital) da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos devidamente registrados no Cartório de RTD.

3.3. Registro para Colocação e Negociação

3.3.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

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

3.3.3. As transferências das Debêntures serão registradas pela Emissora em seu “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” (“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida transferência, desde que realizadas em conformidade com esta Escritura de Emissão de Debêntures.

3.3.4. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”), nos termos previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade

das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme informado na Cláusula 3.3.3.. acima.

3.4. Dispensa de registro na CVM e registro na ANBIMA

3.4.1. A presente Emissão se trata de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM e na ANBIMA.

4. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. A Companhia tem por objeto social (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a aquisição e a alienação de imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços; (v) a intermediação da comercialização de quotas de consórcios; (v) alocação de imóveis próprios; (vi) a participação em outras sociedades no Brasil e no exterior e (vii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

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

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

5.3.1. A Emissora declara estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade da Emissora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

5.4. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Cláusula 5.3. acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observadas as regras de convocação e instalação previstas nas Cláusulas 12.2.1. e 12.4. abaixo. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

5.5. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.4. acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; e (iii) caso aprovada na forma da Cláusula 5.4. acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que (i) a realização de tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser anterior à alteração da destinação de recursos em questão; e (ii) o aditamento ao presente instrumento deverá também alterar Tabela II – Cronograma Indicativo do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

5.6. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, será necessária a comprovação, pela Emissora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 5.1. acima, devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no **Anexo II** a esta Escritura (“**Relatório de Verificação**”), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a contar da primeira data de integralização dos CRI até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, incluindo (i) em caso de aquisição: cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições; e (ii) em caso de

construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais, mencionadas no Relatório de Verificação (“Documentos Comprobatórios”). O Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, deverá ser encaminhado pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de: (a) 1º de julho de 2025; e (b) cada semestre subsequente, na mesma data ou no Dia Útil subsequente, caso não seja Dia Útil.

5.7. Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emissora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 5.6. acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 5.6. acima e nesta Cláusula 5.7., o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

5.8. Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista nesta Cláusula 5 até a data de vencimento original dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I desta Escritura (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures ou o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

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

5.10. Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos na Cláusula 5.6. acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

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

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

5.12. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer Documentos Comprobatórios que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

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

5.14. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos líquidos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos desta Cláusula. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar os seus melhores esforços para obter junto à Emissora o Relatório de Verificação e a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos. Cabe ao Agente Fiduciário dos CRI a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas nesta Escritura e na regulamentação aplicável.

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

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

6.1. Número da Emissão. A 12ª (décima segunda) emissão de debêntures da Emissora.

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

6.2.1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 6.2. acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

6.2.2. Em decorrência da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido) convocada para deliberar sobre

quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definido), nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.3. Distribuição Parcial. Não será admitida a colocação parcial das Debêntures.

6.4. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).

6.5. Número de Séries. A Emissão será realizada em série única.

6.6. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou quaisquer esforços de venda perante investidores.

6.7. Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures sem aprovação da Debenturista. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI e sempre que: (i) houver alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, bem como dos cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI, caso estas vierem a ser aplicáveis; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros constantes do preâmbulo e da Cláusula 10.4. desta Escritura de Emissão de Debêntures.

7. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

7.1. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de maio de 2025 (“Data de Emissão”).

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

7.3. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, cuja cópia deverá ser encaminhada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.4. Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Emissora.

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

7.6. Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora, em particular para garantia da Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

7.7. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo de vencimento das Debêntures será de 1.464 (mil quatrocentos e sessenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de maio de 2029 (“Data de Vencimento”).

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

7.9. Quantidade. Serão emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) Debêntures.

7.10. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura de Emissão de Debêntures, a inscrição da titularidade no livro próprio e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do **Anexo V** desta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.10.1. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente de titularidade da Emissora informada na Cláusula 7.10.4. abaixo, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma “Data de Integralização”), observado o disposto na Cláusula 7.10.3. abaixo e desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio ou deságio, desde que aprovado pela Emissora, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador da Oferta, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada data de integralização dos CRI e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data de integralização.

7.10.2. O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures deverá ser realizado, pela Debenturista, nas datas de integralização dos CRI, desde que os recursos decorrentes da liquidação financeira dos CRI sejam recebidos até as 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos CRI após as 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive), sem a incidência de juros ou correção monetária.

7.10.2.1. As limitações de horário previstas na Cláusula 7.10.2 acima para o pagamento do Preço de Integralização não serão aplicáveis se o pagamento for realizado via PIX.

7.10.3. Fica desde já certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Debenturista à Emissora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, será descontado pela Debenturista o valor referente: **(i)** ao montante destinado ao pagamento das Despesas *Flat* (conforme abaixo definido) e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias incorridas no âmbito da Oferta, desde que devidamente comprovadas pela Emissora (“Despesas Iniciais”); **(ii)** o montante de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil), para constituição do Fundo de Despesas no Valor Inicial do Fundo de Despesas, conforme previsto abaixo, a ser utilizado para o pagamento das despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI e de eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas; e **(iii)** o saldo remanescente deverá ser transferido para as Contas de Livre Movimentação, após cumprimento de todas as Condições Precedentes. Na hipótese de haver mais de uma data de liquidação dos CRI, os recursos referentes às Despesas Iniciais e ao Valor Inicial do Fundo de Despesas serão retidos integralmente, conforme descrito acima, na data em que ocorrer a primeira liquidação financeira dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures.

7.10.4. A integralização das Debêntures, com a consequente liberação do Preço de Integralização à Emissora, após as retenções mencionadas na Cláusula 7.10.3. acima, ocorrerá mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para as Contas de Livre Movimentação, de titularidade da Emissora, mediante a emissão, subscrição e integralização total ou parcial dos CRI, com o consequente cumprimento cumulativo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição (“Condições Precedentes”).

7.10.5. A integralização das Debêntures, pela Securitizadora, está condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à emissão, subscrição e integralização dos CRI.

7.11. Atualização Monetária

7.11.1. As Debêntures não contarão com atualização monetária.

7.12. Remuneração

7.12.1. A partir da primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).

7.12.1.1.A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNE \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

J: valor da Remuneração das Debêntures, devido no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNE: valor nominal unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização dos CRI, ou na última data de pagamento dos CRI ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde:

FatorDI: Produtório das Taxas DI, da data de início de cada período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

n = número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro;

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

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

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

onde:

DI_k: Taxa DI, de ordem “k” divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

FatorSpread: sobretaxa de juros fixos, calculado com arredondamento de 9 (nove) casas decimais, calculado da seguinte forma:

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

onde

Taxa: 2,10 (dois inteiros e dez centésimos); e

Dup = Número de Dias Úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo “dup” um número inteiro.

Observações:

- (i) efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDik \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (iv) para efeito de cálculo da TDik, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias 12 (doze), 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis;
- (v) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização ser capitalizado ao “Fator DI” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a primeira data de integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima; e
- (vi) Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “Período de Capitalização”, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures ou a data do resgate das Debêntures, conforme o caso.

7.12.2. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração aplicável às Debêntures, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, dos Titulares de CRI e/ou por parte da Debenturista, quando da divulgação da nova Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de

impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI das Debêntures ou dos CRI, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que se delibere, em comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado (na forma e nos prazos estabelecidos no Termo de Securitização) (“Taxa Substitutiva DI”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures até a data de deliberação da Taxa Substitutiva DI.

7.12.2.1. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures, com seu consequente cancelamento, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

7.12.2.2. As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.12.2.1. serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

7.12.2.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 7.12.2. acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, as referidas assembleias não serão mais realizadas, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures.

7.13. Pagamento da Remuneração

7.13.1. Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente nas datas constantes da tabela constante no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de Debêntures (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures”), sendo o primeiro pagamento realizado em 19 de novembro de 2025 e o último na Data de Vencimento das Debêntures.

7.14. Amortização do Valor Nominal Unitário

7.14.1. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de

Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado semestralmente nas datas constantes da tabela constante no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.14.2. Período de Carência. Há carência de 24 (vinte e quatro) meses para amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, com primeiro pagamento previsto para 20 de maio de 2027, conforme disposto na tabela constante do **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.15. Local de Pagamento e Tributos. Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão efetuados sempre até as 10:00 (dez) horas nas Datas de Pagamento da Remuneração e Amortização, conforme o caso, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, qual seja, a conta corrente nº 0099516-8, agência nº 8499, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Debenturista (“Conta Centralizadora”).

7.15.1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI (“Tributos”). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: **(i)** qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização; ou **(ii)** descaracterização das Debêntures como lastro elegível para a emissão dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá optar: **(a)** pelo resgate da totalidade das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, na forma da Cláusula 9.1. abaixo; ou **(b)** pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas.

7.16. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.17. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Atualização Monetária, conforme aplicável, e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Emissora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do

efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

7.18. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento dos Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

7.19. Repactuação. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

7.20. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures aqueles que forem debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

7.21. Classificação de Risco. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* às Debêntures e/ou aos CRI.

8. GARANTIAS

8.1. Garantia Real. Para garantir o fiel, pontual e integral cumprimento de todas (i) as obrigações relativas ao pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração, dos Encargos Moratórios e dos demais encargos, relativos às Debêntures, quando devidos, seja na data de pagamento ou em decorrência de vencimento ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nos termos das Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas à Securitizadora, ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, à B3 e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, e/ou os Debenturistas venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes em razão da cobrança dos valores devidos pela Emissora como consequência da excussão de tais Garantias (“Obrigações Garantidas”), a Emissora, a Fiadora, a Tenda RS SPE e a Alea, de forma irrevogável e irretratável, cedem e transferem fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta à Debenturista, e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, dos seguintes direitos e créditos, para os fins e efeitos dos artigos 1.361 do Código Civil, do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e demais regulamentações aplicáveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza (“Cessão Fiduciária”), a ser formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária:

- (i) a integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Emissora, da Fiadora, da Tenda RS SPE e da Alea, decorrentes dos valores devidos à Emissora, à Fiadora, à Tenda RS SPE e à Alea por determinados adquirentes de unidades imobiliárias autônomas conforme instrumentos e devedores a serem identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (“Devedores”), os quais deverão transitar obrigatoriamente e exclusivamente pelas

Contas Vinculadas, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Contas Vinculadas (“Direitos dos Contratos Cedidos”);

- (ii) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Emissora, pela Fiadora, pela Tenda RS SPE e pela Alea contra o Banco Depositário, como resultados dos valores depositados nas Contas Vinculadas, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos retidos nas Contas Vinculadas (“Rendimentos dos Investimentos Permitidos”);
- (iii) as Contas Vinculadas, bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências e prerrogativas, receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Emissora, à Fiadora, à Tenda RS SPE e à Alea com relação aos Direitos dos Contratos Cedidos, Rendimentos dos Investimentos Permitidos e as Contas Vinculadas (sendo os direitos descritos nos itens (i) a (iii), conjuntamente, os “Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”).

8.1.2. Para todos os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, mediante a ocorrência de um Evento de Reforço de Garantia, a Companhia deverá (i) realizar depósito e transferência de recursos imediatamente disponíveis para as Contas Vinculadas; (ii) apresentar novos direitos creditórios, que atendam aos Critérios de Elegibilidade a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária (“Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais”), os quais passarão a integrar a definição de Direitos dos Contratos Cedidos para todos os fins; e (iii) celebrar quaisquer aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária e demais documentos da Emissão que se façam necessários para a devida formalização do Reforço de Garantia (conforme será definido no Contrato de Cessão Fiduciária), sem a necessidade de nova aprovação societária pela Companhia. Todas as despesas com o registro do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme será previsto no instrumento, serão de responsabilidade da Emissora.

8.1.3. Fica, desde já, certo e ajustado que a inobservância dos prazos para execução da Cessão Fiduciária constituída em favor da Debenturista não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade prevista neste instrumento ou no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.1.4. A Cessão Fiduciária referida acima será outorgada em caráter irrevogável e irretratável pela Emissora, pela Fiadora, pela Tenda RS SPE e pela Alea, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures e nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.2. Índice de Cobertura Total, Índice de Cobertura NPL, Índice de Alavancagem Financeira Corporativa e Índice de Inadimplência. A Securitizadora deverá, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data do integral cumprimento das Obrigações Garantidas (exclusive), trimestralmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do respectivo mês subsequente ao Período de Verificação (cada uma, uma “Data Base”) verificar, cumulativamente, os índices financeiros dispostos nas cláusulas abaixo.

8.2.1. O resultado do saldo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente dividido pelo saldo devedor dos CRI, durante todo o prazo de vigência da Emissão, em cada Data Base (conforme será definido no Contrato de Cessão Fiduciária), a ser calculado trimestralmente pela Securitizadora, conforme condições a serem previstas no Contrato de Cessão Fiduciária, deverá corresponder a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) (“Índice de Cobertura Total”). Adicionalmente, meramente a título de informação, a Securitizadora deverá informar, no mesmo

relatório, o valor do fluxo dos recursos transitados nas Contas Vinculadas no trimestre imediatamente anterior.

8.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, adicionalmente ao Índice de Cobertura Total, o Índice de Inadimplência (conforme abaixo definido) dos Devedores dos Direitos dos Contratos Cedidos e dos Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais deverá respeitar o Índice de Inadimplência Permitida (conforme abaixo definido) em cada Data Base, conforme aplicável, observados os demais termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.2.3. Durante toda a vigência dos CRI, a Securitizadora deverá realizar a medição trimestral do “Índice de Cobertura NPL”, que deverá ser superior a 80% (oitenta por cento) e será calculado da seguinte forma:

$$\text{Índice de Cobertura NPL} = \frac{\text{Saldo dos Créditos Adimplentes}}{\text{Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente}} \geq Q$$

Onde:

“Saldo dos Créditos Adimplentes”: significa o saldo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Contratos Imobiliários que atendam os critérios de elegibilidade (conforme será definido no Contrato de Cessão Fiduciária), trazido a valor presente pela taxa dos juros remuneratórios, descontado o saldo devedor dos Contratos Imobiliários com parcelas em atraso em mais de 180 (cento e oitenta) dias;

“Q”: significa o quociente do Índice de Cobertura NPL, que deverá equivaler, no mínimo a 80% (oitenta por cento) em cada Data Base.

8.2.4. Para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures:

- (i) “Índice de Inadimplência” significa o percentual dos Direitos dos Contratos Cedidos e dos Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais que possuem parcelas vencidas e não pagas, por seus respectivos Devedores, por, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias consecutivos de seu respectivo e efetivo vencimento.
- (ii) “Índice de Inadimplência Permitida” significa o Índice de Inadimplência em valor igual ou inferior a 20% (vinte por cento) de Direitos dos Contratos Cedidos e dos Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais, em determinada Data Base. Para todos os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, referido montante de 20% (vinte por cento) deverá ser entendido como 20% (vinte por cento) dos Direitos dos Contratos Cedidos e dos Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais que representam 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios que compõem o Índice de Cobertura Total, ou seja, 20% (vinte por cento) dos 50% (cinquenta por cento) do Saldo Devedor das Debêntures.
- (iii) “Índice de Alavancagem Financeira Corporativa”: significa a razão entre Dívida Líquida Ajustada e Patrimônio Líquido. O Índice de Alavancagem Máxima deverá ser inferior a 15% (quinze por cento), sendo verificado pela Securitizadora trimestralmente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação das Demonstrações Financeiras da Emissora auditadas e/ou dos balanços patrimoniais e/ou do recebimento das demonstrações financeiras contábeis não

auditados, relativos a cada trimestre, acompanhados da memória do cálculo realizado pela Emissora para aferição do índice, calculada da seguinte forma:

$$\frac{\text{Índice de Alavancagem Financeira Corporativa}}{\text{Dívida Líquida Ajustada}} = \frac{\text{Patrimônio Líquido}}$$

“Dívida Líquida Ajustada”: significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora e relatórios auxiliares que dão suporte as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, o somatório de qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de seu endividamento bancário, tais como cédulas de crédito bancário, e emissões de dívida no âmbito do mercado de capitais, tais como debêntures e notas comerciais, de curto e longo prazo deduzido do somatório (i) dos valores devidos em razão de financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS; e (ii) das disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, bem como saldos de financiamentos imobiliários bloqueados da Caixa Econômica Federal (“CEF”) e saldos de financiamentos imobiliários repassados e não liberados pela CEF em virtude das medições de obras. Para fins de esclarecimento, não serão computadas como endividamento operações de cessão de recebíveis na qual a Emissora e/ou suas Controladas figurem como coobrigadas; e

“Patrimônio Líquido”: Com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, equivale ao patrimônio líquido contábil total consolidado.

8.2.5. Caso (A) em uma Data Base, a Securitizadora, no âmbito da Cessão Fiduciária, verifique que (i) o Índice de Cobertura Total não foi observado, e/ou (ii) o Índice de Inadimplência não observou o Índice de Inadimplência Permitida; ou (B) a Cessão Fiduciária prestada pela Emissora, pela TNI, pela Tenda RS SPE e pela Alea por força do Contrato de Cessão Fiduciária (1) venha a ser total ou parcialmente objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral ou administrativa de efeito similar, não revertida ou suspensa em até 15 (quinze) Dias Úteis da ciência do respectivo evento; ou (2) venha a ser total ou parcialmente cancelada, invalidada ou contestada (em conjunto, “Eventos de Reforço de Garantia”), a Emissora, a TNI, a Tenda RS SPE e a Alea ficarão obrigadas a substituir ou reforçar a Cessão Fiduciária, sem a necessidade de qualquer aprovação adicional pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores ou de nova aprovação societária da Emissora, da Fiadora, da Tenda RS SPE ou da Alea, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, pelos prazos e nos montantes lá indicados.

8.2.6. As demais condições relativas à Cessão Fiduciária deverão observar procedimentos, prazos e condições a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, as respectivas verificações quanto ao atendimento do Índice de Cobertura Total e do Índice de Inadimplência, bem como mecânicas de recomposição e reforço da Cessão Fiduciária.

8.3. Fiança: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiadora aceita e presta a presente garantia fidejussória, na modalidade de fiança (“Fiança”), em favor da Debenturista, obrigando-se por si, ou por

seus sucessores a qualquer título, como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com a Emissora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil.

8.4. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiadora se obriga a, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, pagar a totalidade do valor das Obrigações Garantidas de natureza pecuniária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, após recebimento de notificação por escrito da Debenturista à Fiadora, que deverá ser acompanhada, quando aplicável, de cópias dos comprovantes das despesas incorridas. O pagamento pela Fiadora deverá ser realizado livre e líquido, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, presentes ou futuras, devendo a Fiadora pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Debenturista receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

8.5. A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz, em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, de modo que as obrigações da Fiadora aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (i) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Emissora e a Debenturista; e (ii) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, recuperação judicial ou falência.

8.6. A Fiadora expressamente renuncia a todo e qualquer benefício de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.

8.7. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pela Fiadora com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista.

8.8. Observado o disposto na Cláusula 8.9 abaixo, a Fiadora renuncia temporariamente, neste ato, ao exercício da sub-rogação nos direitos de crédito correspondentes às obrigações assumidas nesta Cláusula até que haja a liquidação integral das Debêntures. Assim, na hipótese de excussão da Fiança, a Fiadora não terá qualquer direito de reaver da Emissora qualquer valor decorrente da execução da Fiança até a liquidação integral das Debêntures. Após a liquidação integral das Debêntures, a Fiadora fará jus ao recebimento dos valores desembolsados em favor da Emissora em decorrência da Fiança.

8.9. A Fiadora, desde já, concorda e se obriga a, (i) somente após a integral liquidação de todos os valores devidos à Debenturista nos termos das Debêntures e desta Escritura de Emissão de Debêntures, exigir e/ou demandar a Emissora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão de Debêntures, exceto na medida em que seja necessário para preservar os seus direitos contra prescrição e/ou decadência; e (ii) caso receba qualquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão de Debêntures antes da integral liquidação de todos os valores devidos à Debenturista nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão de Debêntures, repassar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Debenturista.

8.10. A Fiança entrará em vigor na Data de Emissão e permanecerá válida em todos os seus termos até a data do integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.11. Fica facultado à Fiadora efetuar o pagamento de qualquer obrigação inadimplida pela Emissora, independentemente de notificação da Debenturista, inclusive durante eventual prazo de cura estabelecido nesta Escritura de Emissão de Debêntures, hipótese em que o inadimplemento poderá ser sanado pela Fiadora.

8.12. A inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança em favor da Debenturista não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser executada e exigida pela Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, devendo a Debenturista, para tanto, notificar imediatamente a Emissora e a Fiadora.

9. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO TRIBUTÁRIO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

9.1. Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário. A Emissora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate (“Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário”).

9.1.1. No caso de Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido: **(i)** da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI.

9.1.2. Para fins da presente Escritura de Emissão de Debêntures, “Evento de Retenção de Tributos” significa: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou **(ii)** a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou **(iii)** mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou Autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou **(iv)** a interpretação desfavorável de tribunais ou Autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

9.1.3. Caso não exerça a opção prevista na Cláusula 9.1. acima, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Debenturista nos termos da presente Escritura acrescidos dos impostos e/ou

retenções incidentes, de forma que a Debenturista e/ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

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

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

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

9.2. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir de 15 de maio de 2027 (inclusive) (“Resgate Antecipado Facultativo Total”).

9.2.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); e (ii) de prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao ano multiplicado pela *Duration* remanescente, em anos, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, calculado nos termos da Cláusula 9.2.3. abaixo (“Prêmio de Resgate”), se realizado entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 42º (quadragésimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão.

9.2.2. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma data de amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (ii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento das Debêntures.

9.2.3. O Prêmio de Resgate Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = (\text{Prêmio de Resgate}) * (\text{Duration Remanescente}) * PU_{\text{Debênture}}$$

Sendo que:

Prêmio de Resgate Debêntures = 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento);

Duration Remanescente = *Duration* remanescente, em anos, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PuDebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização

das Debêntures ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário ou de pagamento da Remuneração, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

9.2.4. Caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra a partir do 43º (quadragésimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento, não haverá incidência de Prêmio de Resgate.

9.2.5. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorrerá mediante envio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

9.3. Amortização Extraordinária. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures a partir de 15 de maio de 2027 (inclusive) (“Amortização Extraordinária”).

9.3.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e **(ii)** de prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pela *Duration* remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária e a Data de Vencimento das Debêntures, calculado nos termos da Cláusula 9.3.2. abaixo (“Prêmio de Amortização”), se realizado entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 42º (quadragésimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Amortização e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (ii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures após o referido pagamento.

9.3.2. O Prêmio de Amortização das Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = (\text{Prêmio de Amortização}) * (\text{Duration Remanescente}) * PU_{\text{Debênture}}$$

Sendo que:

Prêmio de Amortização = 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento);

Duration Remanescente = *Duration* remanescente, em anos, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUDebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da Amortização Extraordinária (observado que, caso a Amortização Extraordinária aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário ou de pagamento da Remuneração, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente à parcela do saldo do Valor Nominal Unitário objeto da Amortização Extraordinária após o referido pagamento).

9.3.3. Caso a Amortização Extraordinária das Debêntures ocorra a partir do 43º (quadragésimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento, não haverá incidência de Prêmio de Resgate.

9.3.4. A Amortização Extraordinária das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, ou publicação de anúncio, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (“Comunicação de Amortização Extraordinária”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; **(ii)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculado conforme previstas nas Cláusulas 9.3.1. acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iii)** o local de sua realização; **(iv)** procedimento de Amortização Extraordinária; e **(v)** qualquer outra informação relevante à Debenturista.

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

9.3.6. Ocorrendo a Amortização Extraordinária, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente a respectiva amortização extraordinária dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

9.4. Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade das Debêntures, por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos nesta Cláusula.

9.4.1. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado”), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: **(i)** efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, que coincidirá com o pagamento

do Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo); **(ii)** a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado será calculado, conforme disposto abaixo, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iii)** o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Emissora, caso exista, que não poderá ser negativo; **(iv)** a forma e o prazo limite de manifestação da Securitizadora, conforme Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, observado o disposto abaixo; e **(v)** as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

9.4.2. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e **(iv)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).

9.4.3. Caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, comunicando o Agente Fiduciário dos CRI e todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, a ser publicado em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A oferta de resgate antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado e será operacionalizada na forma descrita no Termo de Securitização.

9.4.4. Após a publicação ou envio, conforme o caso, do edital de oferta de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar formalmente perante a Debenturista pela adesão ou não à oferta de resgate antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI. Referida adesão deverá ser manifestada pelos Titulares de CRI através do modelo de manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado dos CRI, constante do Termo de Securitização.

9.4.5. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI, na data prevista no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado.

9.4.6. A Emissora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI.

9.4.7. A Emissora deverá, na data que realizar o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI a data do resgate antecipado, que não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação à Debenturista.

9.5. Aquisição Facultativa. A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

10. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

10.1. Vencimento Antecipado Automático. O Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o não cumprimento de quaisquer obrigações descritas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Saldo Devedor das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) descumprimento, pela Emissora ou pela Fiadora de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures e/ou ao Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do seu vencimento;
- (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou qualquer outra modalidade com efeito prático similar prevista em lei específica da Emissora, da Fiadora e/ou suas respectivas controladas; (b) pedido de autofalência formulado pela Emissora, pela Fiadora e/ou suas respectivas controladas; (c) pedido de falência da Emissora, da Fiadora e/ou suas respectivas controladas formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial, recuperação extrajudicial e/ou qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista em legislação específica, pela Emissora, pela Fiadora e/ou suas respectivas controladas, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; (e) ingresso, pela Emissora, pela Fiadora e/ou suas respectivas controladas, em juízo, com pedido antecipatório e/ou preparatório ao requerimento de recuperação judicial e/ou extrajudicial, independentemente de qualquer deferimento; ou (f) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, da Fiadora e/ou suas respectivas controladas, exceto nas hipóteses de Reorganizações Societárias Permitidas (conforme abaixo definido);
- (iii) caso a Emissora, a Fiadora e/ou suas respectivas controladas, (a) propuserem plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista em lei específica, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (b) ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;
- (v) transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) aplicação, pela Emissora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 desta Escritura de Emissão de Debêntures ou na Resolução CVM 60;

- (vii) se esta Escritura de Emissão de Debêntures ou o Contrato de Cessão Fiduciária ou qualquer uma de suas disposições, forem declaradas, no todo ou em parte, inválidas, ineficazes, nulas ou inexequíveis, por decisão judicial e/ou administrativa; e
- (viii) caso a Emissora ou a Fiadora e/ou qualquer de suas respectivas controladas e/ou sua Controladora (se houver) pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem questionar, anular, cancelar ou invalidar esta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer documento da operação, bem como quaisquer das obrigações estabelecidas nos referidos documentos. Para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, o termo “Controladora” significa, com relação a qualquer Pessoa, qualquer controladora (conforme definição de Controle), direta ou indireta, de tal Pessoa.

10.2. Vencimento Antecipado Não Automático. A Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, ou do término do respectivo prazo de cura, caso já tenha ciência da ocorrência dos mesmos, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a decretação de vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 12 abaixo, inclusive as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que eventual descumprimento deste prazo pela Debenturista não constituirá renúncia ao direito de declarar o vencimento antecipado (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) descumprimento, pela Emissora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral de natureza condenatória, contra a Emissora ou a Fiadora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Emissora ou pela Fiadora ou pelas suas respectivas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;
- (iii) se a Emissora ou a Fiadora **(a)** sofrer arresto, sequestro, penhora ou outras medidas com efeito prático similar, da totalidade ou de parte substancial dos seus ativos e/ou **(b)** abandono total ou parcial e/ou paralisação na execução das atividades desenvolvidas pela Emissora ou de qualquer ativo que seja essencial à implementação ou operação de suas atividades;
- (iv) protesto de títulos contra a Emissora ou a Fiadora e/ou quaisquer de suas respectivas Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), salvo se for comprovado à Debenturista que o protesto: **(i)** forem validamente cancelados ou contestados em juízo no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do respectivo protesto; **(ii)** tenham sido efetuados por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora ou pela Fiadora, conforme o caso, no prazo supra mencionado; ou **(iii)** forem prestadas

e aceitas garantias suficientes em juízo no prazo legal, sendo certo que nos casos descritos nos itens (i) ou (ii) acima o protesto deverá ter sido suspenso, sustado ou cancelado;

- (v) resgate, recompra, bonificação ou amortização de ações, distribuição pela Emissora, pela Fiadora de dividendos, pagamento de juros sobre capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso (a) a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão;
- (vi) não obtenção ou renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, dispensas, concessões, subvenções, alvarás ou licenças e/ou protocolos de requerimento, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, pela Fiadora e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, cuja ausência cause um Efeito Adverso Relevante, exceto por aquelas que estejam **(a)** em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação em vigor; ou **(b)** em discussão na esfera judicial e/ou administrativa, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva não obtenção ou renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão;
- (vii) alteração do objeto social da Emissora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor principal de atuação;
- (viii) cisão, fusão, incorporação (no qual a Emissora, ou a Fiadora seja a sociedade incorporada), incorporação de ações da Emissora ou da Fiadora ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Emissora ou a Fiadora e resulte na alteração do Controle societário final da Emissora ou da Fiadora. Para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, “Controle” significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer Autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;
- (x) descumprimento, pela Emissora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação decorrente (a) da Legislação Socioambiental, exceto por aquelas: (1) cujo descumprimento esteja sendo questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa em razão da obtenção de efeitos suspensivos no prazo legal; ou (2) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante; e/ou (b) da Legislação de Proteção Social, exceto se relacionado a processos já em curso no momento de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no formulário de referência da Emissora, elaborado e atualizado nos termos da Resolução CVM 80, publicado em 8 de maio de 2025 no site da CVM (“Formulário de Referência”); e/ou (c) das Normas Anticorrupção prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

- (xi) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xii) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais documentos da Oferta;
- (xiii) se esta Escritura de Emissão de Debêntures for decretada judicialmente, totalmente ou parcialmente, inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por meio de decisão judicial;
- (xiv) não pagamento pela Emissora das despesas da Emissão, descritas na Cláusula 13 abaixo, nos respectivos prazos estipulados para pagamento;
- (xv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora, a Fiadora e/ou qualquer de suas respectivas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;
- (xvi) redução de capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de: **(a)** Reorganizações Permitidas; **(b)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados; ou **(c)** se tal redução corresponder percentual inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, apurado conforme a última Demonstração Financeira Consolidada Revisada da Emissora em relação à data da redução de capital e desde que a Emissora esteja adimplente com todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xvii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Início da Rentabilidade, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas);
- (xviii) descumprimento do Índice de Cobertura Total e/ou do Índice de Inadimplência Permitida, após os prazos para reforço e recomposição da Cessão Fiduciária, conforme os termos e condições a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (xix) descumprimento por 3 (três) medições trimestrais consecutivas do Índice de Cobertura NPL;
- (xx) se não for mantido o Índice de Alavancagem Financeira Corporativa inferior ou igual a 15% (quinze por cento) em 2 (duas) medições trimestrais consecutivas;
- (xxi) se a Emissora ou seus respectivos administradores (atuando em nome da Emissora) forem condenados, por qualquer decisão (a) judicial ou (b) administrativa, que não tenha sido recorrida

ou para a qual não tenha sido obtido um efeito suspensivo no devido prazo legal, em razão da prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil e/ou trabalho escravo;

- (xxii) caso a Emissora realizar qualquer ato que gere uma prioridade de recebimento de outras Dívidas Financeiras (conforme abaixo definidas), em detrimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, alterando, assim, a classificação dos créditos previstos na regulamentação aplicável; e
- (xxiii) se a Emissora for objeto de restrições nos sistemas de informações financeiras, ou ainda, se for proposta ou iniciada contra a Emissora ou seus administradores e membros de conselho de administração, qualquer procedimento investigativo, administrativo judicial ou extrajudicial, ou qualquer natureza que possa, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, comprometer o seu crédito decorrente desta Escritura de Emissão de Debêntures.

10.2.1. A Debenturista deverá notificar a Emissora da convocação de Assembleia Especial de Investidores na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser feita com antecedência de: **(i)** 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização no caso de primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias corridos da data de sua realização no caso de segunda convocação, se aplicável.

10.2.2. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 10.2.1. acima, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, caso os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que presentes, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual será declarado o vencimento antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores.

10.2.3. Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação, na Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Debenturista deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

10.2.4. Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures pela Debenturista, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Debenturista deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Emissora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

10.2.5. As Debêntures objeto do procedimento descrito na Cláusula 10.2.4. acima serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

10.3. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente informados à Debenturista pela Emissora para fins de divulgação para os Titulares de CRI.

10.4. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, fica elegível serem formalizados via correio eletrônico ou assim como ou por meios físicos, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) para a Emissora ou para a Fiadora:

CONSTRUTORA TENDA S.A./ TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Boa Vista, n.º 280, pavimentos 8 e 9, Centro

CEP 01014-908, São Paulo/SP

At.: Luiz Maurício de Garcia Paula, Ana Paula Barizon e Rodrigo Isaías Gonçalves

Telefone: (11) 3111-2757

E-mail: luiz.garcia@tenda.com / abarizon@tenda.com / rgoncalves@tenda.com

(ii) para a Debenturista:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, Itaim Bibi

CEP 04533-900, São Paulo - SP

At.: Sr. Vinicius Stopa

Tel.: (11) 4115-8007

E-mail: ri@grupotravessia.com / juridico@grupotravessia.com / gestao@grupotravessia.com

10.4.1. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão de Debêntures serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, por telegrama, ou ainda por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pelo e-mail do destinatário “aviso de recebimento”).

10.4.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 10 (dez) dias contados da sua ocorrência.

11. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA DEBENTURISTA

11.1. Obrigações Adicionais da Emissora. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora obriga-se a:

(i) fornecer à Debenturista ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:

- (a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; e **(2)** cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos índices financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos índices financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos índices financeiros pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
 - (b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, bem como **(2)** declaração assinada por um representante legal da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(b)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; **(3)** cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações **(i)** que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou **(ii)** nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e **(4)** cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos índices financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos índices financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos índices financeiros pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
 - (c) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 33 da Resolução CVM 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;
- (ii) fornecer à Securitizadora:
- (a) no mesmo prazo a que se refere o inciso “i” acima, alíneas (a) e (b), relatório específico de apuração do Índice de Alavancagem Financeira Corporativa, elaborado pela Emissora, conforme o caso, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice de Alavancagem Financeira Corporativa, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do Índice de Alavancagem Financeira Corporativa

pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (b) no mesmo prazo a que se refere o inciso “i” acima, alíneas (a) e (b), declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (i) a veracidade e ausência de vícios no cálculo do Índice de Alavancagem Financeira Corporativa; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) as declarações prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures permanecem válidas; (iv) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em desacordo com seu estatuto social; e (v) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
- (c) no prazo de até 30 (trinta) dias antes da data de encerramento do prazo para disponibilização, na página do Securitizadora na rede mundial de computadores, do relatório anual da Securitizadora, conforme Resolução CVM 17, informações financeiras, atos societários e organograma do grupo societário da Emissora (que deverá conter todas as suas Afiliadas e integrantes do bloco de Controle no encerramento de cada exercício social) e demais informações necessárias à realização do relatório que venham a ser solicitados, por escrito, pelo Agente Fiduciário dos CRI. Para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, o termo “Afiliadas” significa, com relação a uma Pessoa, as Controladoras, as Controladas e as coligadas de, e as sociedades sob Controle comum com, tal Pessoa;
- (d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas;
- (e) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ocorrência, informações a respeito de (i) qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou (ii) qualquer Evento de Inadimplemento; e/ou (iii) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (g) no prazo (i) de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso necessário para atender solicitação efetuada por Autoridade competente, as informações e/ou documentos que venham a ser solicitados por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI; ou (ii) exigido por norma vigente ou estipulado em solicitação pela Autoridade competente, as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de Autoridades competentes;
- (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento na JUCESP, uma via digital contendo a chancela digital de arquivamento da ata de RCA da Emissora devidamente arquivada na JUCESP;

- (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior caso assim determinado por Autoridade competente, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (j) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Vencimento;
- (iii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis, promovendo a publicação das suas Demonstrações Financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
- (v) cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;
- (vi) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (viii) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (ix) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência, de qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias, reputacionais, societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) cumprir, e fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante, e não venham a afetar qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, ou, ainda, que estejam em discussão nas esferas judiciais ou administrativas, cuja exigibilidade esteja suspensa;
- (xi) cumprir a Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil, às ações que incentivem a prostituição, tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de Autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, exceto por aquelas (a) questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha

sido obtido efeito suspensivo, ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante; adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xii) manter sempre válidas, eficazes, regulares, em perfeita ordem e em pleno vigor, (i) as autorizações, dispensas, concessões, subvenções, alvarás ou licenças e/ou protocolos de requerimento, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto (a) por aquelas em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação em vigor; ou (b) por aquela para as quais a Emissora, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da referida não obtenção ou renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão, obtenha provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades; (ii) todas as autorizações e aprovações, necessárias à celebração da presente Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta;
- (xiii) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco da Emissora;
- (xiv) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la ao Coordenador da Oferta no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após solicitação por escrito neste sentido, ou em prazo inferior caso necessário para atender solicitação efetuada por Autoridade competente;
- (xv) cumprir e fazer com que suas Controladas e Afiliadas, bem como seus respectivos Representantes cumpram, durante o prazo das Debêntures, a Legislação de Proteção Social, exceto se relacionado a processos já em curso no momento de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Formulário de Referência;
- (xvi) comunicar, na mesma data, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco;
- (xvii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo utilizados, exclusivamente, em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à Legislação Socioambiental, a proteção ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
- (xviii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, inclusive, mas não se limitando, àqueles relacionados ao registro da Oferta junto à ANBIMA e à B3;
- (xix) estar em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por

lei, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

- (xx) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas e Assembleias Especiais de Investidores sempre que solicitado ou convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xxi) cumprir e fazer com que suas controladas, diretores, funcionários e membros de conselho de administração observem e cumpram as Normas Anticorrupção, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às Normas Anticorrupção, bem como: **(a)** manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Normas Anticorrupção; **(b)** dar pleno conhecimento da Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, ou de suas Afiliadas; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Normas Anticorrupção, comunicar à Securitizadora em até 1 (um) Dia Útil contado do conhecimento de tal ato ou fato;
- (xxii) não praticar e instruir suas controladas, seus administradores e empregados a não praticar atos de corrupção ativa ou passiva com representantes de órgãos e repartições públicas ou com representantes de pessoas jurídicas privadas a fim de obter vantagem indevida enriquecimento ilícito, seguindo, inclusive o disposto nas Normas Anticorrupção;
- (xxiii) não realizar e nem autorizar seus administradores, prestadores de serviços e/ou funcionários a realizarem, em benefícios próprio ou para a Emissão, **(a)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(b)** ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(c)** qualquer ato que tenha violado qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando as Normas Anticorrupção; e/ou **(d)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;
- (xxiv) implementar políticas e procedimentos elaborados para prevenir violações às Normas Anticorrupção;
- (xxv) sempre cumprir com todas as obrigações previstas nas Normas Anticorrupção, observado que, não caracterizarão descumprimento ao aqui disposto as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxvi) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da ciência, à Securitizadora caso tenha conhecimento de qualquer ato, fato ou omissão da Emissora, de suas controladas e coligadas, seus acionistas controladores e/ou administradores que viole a Normas Anticorrupção;

- (xxvii) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações e demais regulamentações aplicáveis, bem como a Resolução CVM 80, inclusive, mas não limitando, à atualização de seu Formulário de Referência;
- (xxviii) cumprir, em conjunto com suas controladas, as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios nos termos da Legislação Socioambiental, exceto **(a)** por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora e/ou nas suas controladas; ou **(b)** aqueles que estejam sendo discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem Efeito Adverso Relevante na Emissora e/ou nas suas controladas; ou **(c)** em relação aos quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxix) prestar informações à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações que possam causar um Efeito Adverso Relevante, incluindo as realizadas por órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental, trabalhista, ou de defesa da concorrência em relação à Emissora, entre outros, inclusive no que diz respeito à prática de crime ambiental pela Emissora, à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil em relação à Emissora;
- (xxx) apresentar ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;
- (xxxi) arcar, de forma exclusiva, com todos os custos relativos: **(a)** à Emissão, incluindo as publicações necessárias à Emissão; **(b)** à confecção e publicação de qualquer documentação necessária à realização da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais custos com material de divulgação; **(c)** ao registro e liquidação dos CRI no MDA; e **(d)** a todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção dos CRI e sua negociação;
- (xxxii) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas: **(a)** o custodiante e o banco mandatário; **(b)** os ambientes de distribuição (MDA) e negociação (CETIP21) dos CRI; e **(c)** todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e sua negociação;
- (xxxiii) abster-se, até o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM, de: **(a)** revelar informações relativas à Emissão, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(b)** utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;
- (xxxiv) cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às

referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso;

- (xxxv) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação;
- (xxxvi) observar as disposições da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e da Resolução CVM 160, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xxxvii) apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia autenticada da página de seu Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do Debenturista como titular da totalidade das Debêntures; e
- (xxxviii) comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, caso venha a cancelar ou perder o seu registro de companhia aberta perante a CVM, ou deixe de estar sujeita às obrigações decorrentes de tal registro.

11.2. Obrigações Adicionais da Debenturista. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Debenturista obriga-se a contratar e manter contratados, às expensas da Emissora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante, o Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), o Escriturador, o Banco Liquidante (conforme definidos no Termo de Securitização), e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI.

12. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

12.1. Assembleia Geral de Debenturistas. A presente cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão de Debêntures, houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado e incluído na definição de “Debenturista” nesta Escritura de Emissão de Debêntures. Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de seu interesse.

12.2. Assembleia Especial de Investidores. Na medida em que a presente Emissão integra a operação estruturada de emissão dos CRI, após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial (“Assembleia Especial de Investidores”), a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso: (i) a respectiva Assembleia Especial de Investidores não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Investidores, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

12.2.1. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação.

12.2.2. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.2.3. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas em que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação, independentemente de publicações e/ou avisos.

12.3. Presidência. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

12.4. Instalação. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.5. Direito a voto. Cada Debênture em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas. Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

12.6. Quórum de Deliberações. As deliberações serão tomadas pela Securitizadora, enquanto titular das Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, observadas as disposições do Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares de CRI, que, nos termos da Cláusula 12.10. abaixo, deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo a Securitizadora titular de 100% das Debêntures em Circulação. Sem prejuízo dos quóruns específicos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização, as deliberações tomadas em sede de Assembleia Especial de Investidores deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação. Para fins de esclarecimento, incluem-se nas deliberações regidas por este quórum geral as deliberações acerca de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) que não sejam consideradas um Evento de Vencimento Antecipado, cujo quórum específico está previsto na Cláusula 10.2.2. desta Escritura de Emissão de Debêntures.

12.7. Quórum especial. Nas hipóteses de alteração: **(a)** de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures) e valores previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; **(b)** da forma de remuneração das Debêntures; **(c)** da atualização monetária das Debêntures; **(d)** das regras relacionadas à resgate antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado; **(e)** de qualquer quórum previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(f)** dos Eventos de Vencimento Antecipado; as deliberações dependerão, em primeira e/ou em segunda convocação, da aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade das Debêntures em Circulação.

12.8. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

12.9. Deliberações vinculativas. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão de Debêntures, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme

orientação da Assembleia Especial de Investidores, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI obrigarão a Debenturista e vincularão a Emissora, independentemente de ter comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

12.10. Vinculação às Decisões dos Titulares de CRI. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, as decisões da Securitizadora e seus sucessores, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.

13. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

13.1. A Emissora neste ato declara que, na data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, as informações abaixo são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de capital aberto, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21148, categoria “A”, em fase operacional, de acordo com as leis do Brasil e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e os demais documentos da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) é plenamente capaz e a emissão das Debêntures não infringe e nem viola nenhuma disposição de seu estatuto social ou das leis e dos regulamentos a que se submete;
- (iv) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar a presente Escritura de Emissão de Debêntures e os demais documentos da Oferta, quaisquer outros contratos ou documentos a ela relacionadas, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (v) as discussões sobre o objeto da presente Escritura de Emissão de Debêntures foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vi) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este ou outros relacionados;
- (vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (viii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures e os demais documentos da Oferta, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, conforme o caso, as obrigações ora estabelecidas e, sendo

mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (ix) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, exceto por aquelas **(a)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo, ou **(b)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (x) todas as licenças, aprovações, consentimentos, registros ou demais medidas de qualquer natureza que porventura sejam necessárias para a emissão dos CRI e das Debêntures foram tomadas e obtidas e estão em pleno vigor e eficácia, especialmente em relação à validade e exequibilidade do Termo de Securitização, desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais documentos da Oferta, exceto **(a)** por aquelas em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação em vigor; ou **(b)** por aquelas para as quais a Emissora tenha obtido provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades;
- (xi) esta Escritura de Emissão de Debêntures e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;
- (xii) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, o cumprimento de suas obrigações aqui previstas, a emissão das Debêntures e a realização da Oferta não infringem ou contrariam: (a) não infringem o estatuto social da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer de suas controladas sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Emissora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora, qualquer de suas Controladas e/ou qualquer de seus ativos;
- (xiii) tem, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas Autoridades competentes para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto **(a)** por aquelas em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação em vigor; ou **(b)** por aquelas para as quais a Emissora tenha obtido provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades;
- (xiv) cumpre a Legislação Socioambiental em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como todas as diligências exigidas para as suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar a Legislação Socioambiental em vigor, exceto por aquelas: **(i)** cujo descumprimento esteja sendo questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa em razão da obtenção de efeitos

suspensivos no prazo legal; ou **(ii)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante. A Emissora isenta, de forma ampla e irrestrita, a Debenturista de quaisquer responsabilidades por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio da Emissão;

- (xv) cumpre, nesta data, a legislação em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil e de tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de Autoridades competentes, assim como não adota ou adotará ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão;
- (xvi) as Informações Financeiras Trimestrais - ITR e as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro 2024, 2023 e 2022, auditadas, representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis determinados pela regulamentação aplicável, refletindo corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora, de forma consolidada e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, (a) não houve qualquer impacto adverso na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, que possa causar um Efeito Adverso Relevante, (b) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que possa causar um Efeito Adverso Relevante, e (c) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*, que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xvii) os documentos e informações fornecidos à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures e, consequentemente, os CRI;
- (xviii) desde a data das mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora e da divulgação de seu Formulário de Referência, não houve qualquer (a) Efeito Adverso Relevante; ou (b) redução de capital da Companhia e/ou de qualquer de suas Controladas;
- (xix) as informações prestadas por ocasião da Oferta e constantes do Formulário de Referência, conforme complementadas por comunicados ao mercado e/ou fatos relevantes divulgados pela Companhia desde a data de apresentação do Formulário de Referência, (a) são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais, corretas e suficientes e representam todas as informações relevantes necessárias para uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Companhia e da Oferta; e (b) não contêm omissões de fatos relevantes;
- (xx) não foi validamente citada, notificada ou intimada acerca de quaisquer procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, existentes ou potenciais, que afetem ou possam afetar a validade, eficácia ou o pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;
- (xxi) conhece os termos e condições da Resolução CVM 160;
- (xxii) desconhece, inclusive em relação às suas controladas: **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** qualquer ação judicial, procedimento

administrativo ou arbitral, inquérito administrativo ou judicial ou qualquer outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, inclusive relacionados a práticas contrárias às Normas Anticorrupção, sobre questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou crime contra o meio ambiente, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; **(c)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, relacionados trabalho infantil ou tráfico de drogas; ou **(d)** qualquer registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer Autoridade governamental ou órgão regulatório, exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou para a realização da Emissão e da Oferta, exceto: **(d.i)** a inscrição da RCA da Emissora na JUCESP; **(d.ii)** o registro da Oferta perante a CVM; e **(d.iii)** o registro dos CRI na B3; **(d.iv)** conforme descritos no Formulário de Referência;

- (xxiii) cumpre e faz cumprir, bem como suas controladas, diretores, membros de conselho de administração, funcionários ou eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, as Normas Anticorrupção, bem como (a) mantém políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Normas Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento da Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, ou de suas Afiliadas; (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Normas Anticorrupção, comunicará em até 1 (um) Dia Útil ao Agente Fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (e) realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente por meio de transferência bancária;
- (xxiv) inexistente, nesta data, qualquer descumprimento relacionado à Legislação Socioambiental que possa impactar a Emissora no cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no âmbito da Oferta;
- (xxv) não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente que cause ou possa lhe causar algum Efeito Adverso Relevante;
- (xxvi) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
- (xxvii) não prestou declarações falsas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, inclusive, mas não se limitando, nos termos desta Cláusula 13.1., e não há pendências, judiciais, arbitrais ou administrativas, de qualquer natureza, no Brasil ou no exterior, que causem ou possam causar Efeito Adverso Relevante ou a invalidar a presente Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xxviii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

- (xxix) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, jurídica ou reputacional da Emissora;
- (xxx) até a presente data, não ocorreu as seguintes hipóteses: (a) ter utilizado ou utilizar recursos 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 empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (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 "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer Pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) 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 das Normas Anticorrupção; ou (f) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- (xxxi) inexistente qualquer situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções.
- (xxxii) exceto com relação a processos judiciais não provisionados em conformidade com os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil, esta não possui quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora ou em suas notas explicativas que possam causar Efeito Adverso Relevante; e
- (xxxiii) considerando a autorização prevista na Cláusula 2.1., acima, inexistente pendência de necessidade de aprovação, autorização ou notificação exigida da Emissora por seus acionistas, controladores diretos ou indiretos, conselheiros, sociedades por ela investidas ou sociedades sob controle comum para a realização da Emissão.

13.2. A Emissora se compromete a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão de Debêntures tornem-se total ou parcialmente insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas.

14. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

14.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a Oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, conforme previstas no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("Despesas Flat"), serão retidas pela Debenturista, por conta e ordem da

Emissora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), por conta e ordem da Emissora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos: (a) taxa de estruturação e emissão, no valor fixo de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), líquida de tributos; e (b) taxa de gestão, no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), líquida de tributos e atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA;
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:
 - (a) será devido o pagamento único no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3 a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;
 - (b) serão devidas, pela prestação de serviços de custódia da CCI, as seguintes remunerações: (1) parcela única de implantação no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data da primeira de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro; e (2) parcelas anuais, no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
 - (c) em caso de inadimplemento pela Emissora, de reestruturação das condições da Emissão ou necessidade de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto acima, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “relatório de horas”;
 - (d) as parcelas citadas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, conforme aplicável, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
 - (e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e
 - (f) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais

serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

- (iii) serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento, do Termo de Securitização e da legislação em vigor, correspondentes a:
 - (a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) dias úteis após a liquidação dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
 - (b) caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;
 - (c) por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos, o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da respectiva verificação, até a comprovação integral dos recursos;
 - (d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;
 - (e) os valores indicados nos itens “(a)” ao “(d)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(f) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(g) nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM/SRE nº 01/21, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário previstos no item (e) acima até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(h) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emissora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emissora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emissora, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emissora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Direitos Creditórios Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente

suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

- (i) a parcela citada no item (a) acima poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;
- (j) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à título de remuneração do Agente Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (k) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e
- (l) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso;
- (iv) remuneração do escriturador dos CRI, nos seguintes termos: R\$ 600,00 (seiscentos reais) pela primeira série de CRI, acrescido de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por cada série de CRI adicional, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
- (v) a remuneração do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) para a primeira série de CRI e R\$ 600,00 (seiscentos reais) para cada série de CRI adicional, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
- (vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
 - (a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da Oferta e com valor mínimo de R\$809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM;

- (b) B3 - conforme tabela vigente de preços B3:
 - (b.1) taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa;
 - (b.2) taxa de registro de valores mobiliários;
 - (b.3) taxa de custódia de ativos de renda fixa;
 - (b.4) taxa de custódia de valores mobiliários;
- (c) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$1.416,00 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais) e o valor máximo de R\$2.830,00 (dois mil, oitocentos e trinta reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;
- (d) ANBIMA: taxa para registro de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários destinada a Investidores Profissionais correspondente a alíquota de 0,002778% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 9.919,00 (nove mil, novecentos e dezenove reais) e o valor máximo de R\$ 69.436,00 (sessenta e nove mil, quatrocentos e trinta e seis reais), conforme tabela vigente de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da Oferta na ANBIMA; e
- (e) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (d) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
 - (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
 - (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
 - (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais adiamentos aos Documentos da Operação.
- (viii) despesas com Assembleia Especial de Investidores, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
- (ix) despesas com reestruturação:
 - (a) em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definido) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de adiamentos aos Documentos da

Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. A Emissora deverá arcar, inclusive, com todos os custos decorrentes das formalizações e constituições dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido em comum acordo entre a Emissora e a Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, conforme aplicável, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(x) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

- (d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável;
- (f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;
- (g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, se aplicável;
- (h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;
- (i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização;
- (j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (l) 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 procedimentos listados neste item;
- (m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável; e
- (n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se aplicável e necessário.

14.1.1. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

14.1.2. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

14.1.3. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

14.1.4. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

14.1.5. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

14.1.6. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

14.1.7. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, e caso não sejam pagas pela Emissora, parte obrigada por tais pagamentos, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, de acordo com decisão tomada em Assembleia Especial de Investidores, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

14.2. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: **(i)** de responsabilidade da Emissora que não sejam pagas tempestivamente pela Emissora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou **(ii)** que não são devidas pela Emissora. Caso a Emissora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Emissora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 14.3.. abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos direitos creditórios imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

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

14.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.

14.5. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI e a Debenturista venham a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI deverão ser previamente aprovadas e, sempre que possível, adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas com os recursos do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Emissora na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração o Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo O Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

14.6. O Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, e *conference call*; e **(d)** publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

14.7. Ainda a Emissora, por si e por seus Afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: **(i)** do descumprimento, pela Emissora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** das declarações prestadas pela Emissora serem falsas, incorretas ou inexatas; **(iii)** dos Documentos da Oferta; ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, 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 Oferta, 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 Direitos Creditórios Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Operação. 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.

14.8. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Emissora e/ou suas Afiliadas, reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

14.9. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 14.7. acima, abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

14.10. Será retido, pela Debenturista, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Emissora, o valor inicial de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI (“Fundo de Despesas”).

14.10.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Emissora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

14.10.2. A recomposição do Fundo de Despesas pela Emissora, na forma prevista na Cláusula 14.10.1. acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando o montante que a Emissora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Emissora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

14.10.3. Caso a Emissora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Debenturista com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Emissora, nos termos desta Cláusula.

14.10.4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo

equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que a Debenturista, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

14.10.5. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, ou uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário dos CRI fornecerá à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário. A Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de disponibilização do referido termo de quitação do regime fiduciário pelo Agente Fiduciário, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emissora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Debenturista à Emissora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Debenturista e/ou Agente Fiduciário dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, 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 pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

15.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. A presente Escritura de Emissão de Debêntures constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com o artigo 497 e seguintes, artigo 538 e os artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, 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.

15.3. Alterações. Toda e qualquer alteração da presente Escritura de Emissão de Debêntures somente será válida quando celebrada por escrito e assinada por todas as Partes e deverá ser averbada no Cartório de RTD competente, observadas as demais formalidades previstas na Cláusula 3 desta Escritura de Emissão de Debêntures.

15.4. Operação Estruturada. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada no âmbito de uma operação financeira estruturada, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

15.5. Irrevogabilidade. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável, e obriga as Partes por si e seus sucessores. Caso as Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição, não sejam cumpridas e/ou a integralização das Debêntures não ocorra no prazo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, a presente Escritura de Emissão de Debêntures será cancelada, devendo a Debenturista apresentar em até 5 (cinco) Dias Úteis os instrumentos que lhe forem exigíveis para referido cancelamento. Nesta hipótese, ficará a Emissora obrigada a ressarcir quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI referentes à emissão da CCI e dos CRI.

15.5.1. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto nas hipóteses previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo as hipóteses de dolo comprovado da Securitizadora, em quaisquer caso, desde que comprovado em decisão judicial transitada em julgado. Com exceção das hipóteses previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e de dolo comprovado da Securitizadora, previstas acima, eventual indenização ficará limitada as 5 (cinco) últimas remunerações devidas à Securitizadora decorrentes dos serviços prestados no âmbito da emissão dos CRI.

15.5.2. Na hipótese prevista na Cláusula 15.5. acima, a Debenturista, no limite dos recursos do patrimônio separado dos CRI, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos no Termo de Securitização, de acordo com os recursos disponíveis na conta do patrimônio separado. Os eventuais rendimentos auferidos no âmbito dos CRI serão utilizados pela Debenturista para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Emissora realizar o pagamento de eventual saldo devedor.

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

15.7. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures 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.

15.8. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo

custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI caso suas declarações prestadas nesta Emissão se demonstrarem inverídicas, inconsistentes, incompletas, insuficientes e não atuais.

16. LEI APLICÁVEL E FORO

16.1. Lei aplicável. Esta Escritura de Emissão de Debêntures será regida e interpretada de acordo com as Leis do Brasil.

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

17. ASSINATURA DIGITAL

17.1. As Partes acordam e aceitam que esta Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser assinada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da presente Escritura de Emissão de Debêntures, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

17.2. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos da presente Escritura será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura de Emissão de Debêntures nos termos da Cláusula 17.1. acima, em única via.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

[Restante da página intencionalmente deixado em branco.]

[Assinaturas na página seguinte]

(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional em Série Única, para Colocação Privada, da Construtora Tenda S.A.)

CONSTRUTORA TENDA S.A.

Emissora

Nome: Luiz Maurício de Garcia Paula

Cargo: Diretor

CPF: 081.555.687-09

E-mail: luiz.garcia@tenda.com

Nome: Renan Barbosa Sanches

Cargo: Diretor

CPF: 339.652.628-74

E-mail: renan.sanches@tenda.com

TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Fiadora

Nome: Luiz Maurício de Garcia Paula

Cargo: Diretor

CPF: 081.555.687-09

E-mail: luiz.garcia@tenda.com

Nome: Renan Barbosa Sanches

Cargo: Diretor

CPF: 339.652.628-74

E-mail: renan.sanches@tenda.com

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Debenturista

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 218.718.568-09

E-mail: viniciusstopa@grupotravessia.com

Testemunhas:

Nome: Ana Paula Barizon

CPF: 285.890.228-38

E-mail: abarizon@tenda.com

Nome: Ducilene Gomes da Silva do
Nascimento

CPF: 166.127.438-24

E-mail: duci.gomes@grupotravessia.com

ANEXO I | DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

TABELA I | IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DIVISÃO	Sociedade	Endereço da Empresa na Receita Federal	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
UK30	Tenda RS SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Boa Vista, 280	MORADA DO CAMPO II	46.538.714/0001-59	RUA TOMÉ ANTONIO DE SOUZA	PORTO ALEGRE - RS	217076	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	Não	Sim	Não	Sim
UK80	Tenda RS SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Boa Vista, 280	ACQUA DANÚBIO F1	46.538.714/0001-59	RUA OLIVEIRA VIANA	CANOAS - RS	172.787	REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS	Não	Sim	Não	Sim
UR80	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Rua Boa Vista, 280	RESIDENCIAL VIDA BOTÂNICA - F2	09.625.762/0001-58	Rua F (Fortaleza), CEP 60763-743	FORTALEZA - CE	81720	6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORTALEZA/CE	Não	Sim	Não	Sim
UT40	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Rua Boa Vista, 280	VALE DOS LIRIOS F1	09.625.762/0001-58	RUA VALE DO ABARÉ	SALVADOR - BA	100.373	2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SALVADOR/BA	Não	Sim	Não	Sim
TY90	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Rua Boa Vista, 280	LAGO AZUL II	09.625.762/0001-58	RUA AMAR MARRA CASTRO C/ RUA LAGOA MIRIM C/ RUA LA	GOIÂNIA - GO	156760	2º RGI	Não	Sim	Não	Sim
UE20	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Rua Boa Vista, 280	VIVA PRAIA DO FUTURO - F2	09.625.762/0001-58	CORONEL JOSÉ AURÉLIO CÂMARA	FORTALEZA - CE	27564	5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORTALEZA/CE	Não	Sim	Não	Sim

TABELA II | CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Empreendimento	2025.01	2025.02	2026.01	2026.02	2027.01	2027.02	2028.01	2028.02	2029.01	2029.02
Morada do Campo II	13.383.292	19.672.626	5.375.216	-	-	-	-	-	-	-

Acqua Danúbio F1	1.356.897	14.742.985	15.396.197	7.194.016	-	-	-	-	-	-
Residencial Vida Botânica F2	9.438.223	12.450.055	6.526.771	-	-	-	-	-	-	-
Vale Dos Lirios F1	13.153.543	15.312.398	8.179.212	-	-	-	-	-	-	-
Lago Azul II	6.090.856	4.159.752	-	-	-	-	-	-	-	-
Viva Praia do Futuro F2	10.139.199	13.266.552	6.198.919	-	-	-	-	-	-	-

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (Valores expressos em milhares de Reais)	
Ano de 2024	3.142.857
Total	3.142.857

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

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Morada do Campo II	Obra	R\$ 38.000.000,00	21%
Acqua Danúbio F1	Obra	R\$ 38.000.000,00	21%
Residencial Vida Botânica F2	Obra	R\$ 28.000.000,00	16%
Vale dos Lirios F1	Obra	R\$ 36.000.000,00	20%
Lago Azul II	Obra	R\$ 10.000.000,00	6%

Viva Praia do Futuro F2	Obra	R\$ 30.000.000,00	17%
Total		R\$ 180.000.000,00	100%

ANEXO II | RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[dia] de [mês] de [ano]

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020 – São Paulo, SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: garantias@vortex.com.br/vxinforma@vortex.com.br

Com cópia para:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, Itaim Bibi

CEP 04533-900, São Paulo - SP

At.: Sr. Vinicius Stopa

Tel.: (11) 4115-8007

E-mail: ri@grupotravessia.com / juridico@grupotravessia.com / gestao@grupotravessia.com

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures da Construtora Tenda S.A.

CONSTRUTORA TENDA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21148, categoria “A”, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“Construtora Tenda” ou “Emissora”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quinta do “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional em Série Única, para Colocação Privada, da Construtora Tenda S.A.*” datado de 15 de maio de 2025 (“Escritura de Emissão de Debêntures”, “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 Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e
- (ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da

Emissão.

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	[•]	[•]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[•]	[•]
Total a ser comprovado	R\$[•]	[•]

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

CONSTRUTORA TENDA S.A.
(inserir assinaturas)

ANEXO III | FLUXOS DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Taxa de Amortização ("Tai")
1	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
2	20/05/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/05/2027	Sim	Sim	20,0000%
5	18/11/2027	Sim	Sim	25,0000%
6	18/05/2028	Sim	Sim	33,3333%
7	17/11/2028	Sim	Sim	50,0000%
8	18/05/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO IV | DESPESAS FLAT

DESPESAS FLAT – <i>Up front</i>					
Despesas	Agente	Base de Cálculo	Valor Líquido	Alíquota	Valor Bruto
<i>Fee</i> de Estruturação	Travessia	Fixo	R\$ 18.000,00	16,33%	R\$ 21.513,09
Coordenador Líder	Galápagos	Fixo	R\$ 37.500,00	9,65%	R\$ 41.505,26
Assessor Legal	Coelho Advogados	Fixo	R\$ 106.000,00	15,00%	R\$ 124.705,88
CETIP - Registro Ativo (Valor mínimo R\$ 6.714,50)	B3	Percentual	R\$ 44.400,00	0,00%	R\$ 44.400,00
Registro Cartório	-	Estimado	R\$ 19.623,10	0,00%	R\$ 19.623,10
Taxa para registro da base de dados de CRI	ANBIMA	Percentual	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Taxa de registro de Ofertas Públicas	ANBIMA	Percentual	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00
Escriturador e Liquidante	Itaú	Por Série	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00
Agente Fiduciário	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Registro do Lastro	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Taxa de Fiscalização de Oferta	CVM	Fixo	R\$ 54.000,00	0,00%	R\$ 54.000,00
Total	-	-	R\$ 303.472,10		R\$ 331.648,04
DESPESAS ANUAIS					
Despesas	Agente	Base de Cálculo	Valor Líquido	Alíquota	Valor Bruto
Agente Fiduciário	Vórtx	Fixo	R\$ 14.000,00	16,33%	R\$ 16.732,40
Custódia - Lastro	Vórtx	Fixo	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37
Auditoria Patrimônio Separado	Bakertilly	Fixo	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00
Total			R\$ 27.000,00		R\$ 31.293,77
DESPESAS SEMESTRAIS					
Despesas	Agente	Base de Cálculo	Valor Líquido	Alíquota	Valor Bruto
Verificação de destinação de recursos	Vórtx	Fixo	R\$ 1.200,00	16,33%	R\$ 1.434,21
Total	-	-	R\$ 1.200,00		R\$ 1.434,21
DESPESAS MENSAIS					
Despesas	Agente	Base de Cálculo	Valor Líquido	Alíquota	Valor Bruto
Gestão Securitizadora	Travessia	Fixo	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
B3/ CETIP - Custódia	B3	Fixo	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00
Escriturador e Liquidante	Itaú	Por Série	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00
Contabilidade Patrimônio Separado	M. Tendolini	Fixo	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00
Total	-	-	R\$ 6.140,00		R\$ 6.725,51

ANEXO V | BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

COMPANHIA: CONSTRUTORA TENDA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21148, categoria “A”, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 71.476.527/0001-35, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Companhia”).

DEBENTURISTA OU SUBSCRITOR: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 620, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-900, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“Debenturista”).

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO:

- (i) foram emitidas 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, no da espécie com garantia real, pela Emissora (“Emissão”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional em Série Única, para Colocação Privada, da Construtora Tenda S.A.*”, celebrado entre a Companhia e a Debenturista (“Escritura de Emissão de Debêntures”), no valor total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais);
- (ii) a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os direitos creditórios devidos pela Emissora oriundos das Debêntures e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Direitos Creditórios Imobiliários”) serão vinculados como lastro;
- (iii) os Direitos Creditórios Imobiliários servirão como lastro para emissão de 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, que, por sua vez, servirá como lastro da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) pela Debenturista;
- (iv) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada; e
- (v) em conformidade com o disposto na Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e no

estatuto social da Emissora, a Emissão, bem como a emissão e a Oferta dos CRI foram deliberadas e aprovadas na reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 15 de maio de 2025.

IDENTIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome: Travessia Securitizadora S.A.		Telefone: +55 11 4115-8007	
Endereço: Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar		E-mail: ri@grupotravessia.com; juridico@grupotravessia.com; gestao@grupotravessia.com	
Bairro: Itaim Bibi	CEP: 04533-900	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	
Doc. de identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CNPJ: 26.609.050/0001-64	

CÁLCULO DA SUBSCRIÇÃO

Quantidade de Debêntures Subscritas: [•]	Quantidade total de Debêntures Subscritas: [•]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais)
Forma de Integralização: integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures		

FORMA DE PAGAMENTO

DOC/TED	Banco: Itaú Unibanco S.A. Nº: 341	Nº Agência 8499	Nº Conta Corrente 99516-8
----------------	---	------------------------	-------------------------------------

INTEGRALIZAÇÃO

- (A) O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Companhia.
- (B) A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

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

termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. São Paulo, [•] de [•] de 2025. _____ CONSTRUTORA TENDA S.A.	Emissão de Debêntures; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada. São Paulo, [•] de [•] de 2025. _____ TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
<u>INFORMAÇÕES ADICIONAIS</u> Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Companhia e à Debenturista nos endereços indicados abaixo: (i) para a <u>Companhia</u>: CONSTRUTORA TENDA S.A. Rua Boa Vista, n.º 280, pavimentos 8 e 9, Centro CEP 01014-908, São Paulo/SP At.: Luiz Maurício de Garcia Paula, Ana Paula Barizon e Rodrigo Isaías Gonçalves Telefone: (11) 3111-2757 E-mail: luiz.garcia@tenda.com / abarizon@tenda.com / rgoncalves@tenda.com (ii) para a <u>Debenturista</u>: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi CEP 04533-900, São Paulo - SP At.: Sr. Vinicius Stopa Tel.: (11) 4115-8007 E-mail: ri@grupotravessia.com / juridico@grupotravessia.com / gestao@grupotravessia.com	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MUB67-TQEL4-H4Y4W-TPG6B

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

Luiz Mauricio de Garcia Paula (CPF 081.555.687-09)

Renan Barbosa Sanches (CPF 339.652.628-74)

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa (CPF 218.718.568-09)

Ana Paula Barizon (CPF 285.890.228-38)

Ducilene Gomes da Silva do Nasccimento (CPF 166.127.438-24)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MUB67-TQEL4-H4Y4W-TPG6B>

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

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