



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA
ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PATRIMAR ENGENHARIA
S.A.**

celebrado entre

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

na qualidade de Emissora

e

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

na qualidade de Debenturista ou Securitizadora

Datado de 08 de abril de 2024



SUMÁRIO

1. AUTORIZAÇÃO	4
2. REQUISITOS DA EMISSÃO	4
3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	6
4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	11
5. RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA	18
6. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	25
7. VENCIMENTO ANTECIPADO	25
8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	33
9. ASSEMBLEIA GERAL	36
10. DECLARAÇÕES DA EMISSORA	37
11. INDENIZAÇÕES	40
12. DISPOSIÇÕES GERAIS	40
13. COMPROMISSO ANTICORRUPÇÃO	42
14. LEI E FORO	42
15. ASSINATURA DIGITAL	42
ANEXO I – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	45
ANEXO II – RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES	48
ANEXO III – FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS	49
ANEXO IV – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS	0
ANEXO V - CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS (DESTINAÇÃO DE RECURSOS)	0
ANEXO VII – DESPESAS FLAT	2



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo qualificadas,

(1) **PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**, companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320.760, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“**JUCEMG**”) sob o NIRE 31.300.128.741, na qualidade de emissora das debêntures, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Patrimar**”); e

(2) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.240.949, devidamente registrada perante a CVM sob o nº 728, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Securizadora**” ou “**Debenturista**” e, em conjunto com a Emissora, “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”).

CONSIDERANDO QUE

(A) a Patrimar tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido) (“**Debêntures**” e “**Emissão**”, respectivamente), as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela Debenturista (“**Colocação Privada**”) e originarão os créditos imobiliários, tendo em vista a destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.5 abaixo;

(B) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo) das Debêntures, ao financiamento à construção, expansão, desenvolvimento e/ou reforma, pela Emissora e/ou por suas empresas controladas, coligadas ou sob controle conjunto (“**SPE Investidas**”), nos termos da legislação em vigor, de empreendimentos imobiliários com fins residenciais e comerciais em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos pela Emissora ou pelas SPE Investidas, conforme especificados no **Anexo IV** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no **Anexo X** ao Termo de Securitização (“**Empreendimentos Imobiliários Elegíveis**”);

(C) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(D) a Emissora se obriga, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a pagar em favor da Debenturista, o Valor Total da Emissão (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas,



honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a esta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Créditos Imobiliários**”);

(E) a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo;

(F) a Emissora tem por objeto social atividades do ramo imobiliário, a saber: **(i)** a incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis, aluguel de bens móveis e imóveis; **(ii)** a execução de obras de engenharia civil por empreitada ou administração; **(iii)** a prestação de serviços de projetos e demais serviços de engenharia; **(iv)** a prestação de serviços administrativos; e **(v)** a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista;

(G) após a aquisição das Debêntures, a Debenturista emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“**CCI**”) representativas dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural*” a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”) e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente (“**Escritura de Emissão de CCI**”), para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) emissão, em até duas séries, da Securitizadora (“**CRI**”), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Oferta**”, “**Resolução CVM 160**” e “**Operação de Securitização**”, respectivamente);

(H) os CRI serão destinados exclusivamente a investidores profissionais e qualificados (“**Investidores**”), conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**”), conforme alterada, futuros titulares dos CRI (“**Titulares de CRI**”); e

(I) em virtude do exposto, além da presente Escritura de Emissão de Debêntures, fazem parte da Operação de Securitização, entre outros, os seguintes instrumentos: **(i)** a Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 155ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Termo de Securitização**”); **(iii)** o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, com lastro em Créditos Imobiliários da Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Contrato de Distribuição**”), a ser celebrado entre a Emissora, determinadas instituições intermediárias (“**Coordenadores**”) e a Securitizadora; **(iv)** o “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em Até Duas Séries, da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Prospecto Preliminar**”); **(v)** o “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em Até Duas Séries, da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Prospecto Definitivo**”); **(vi)** a lâmina de divulgação da Oferta, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 (“**Lâmina**”); **(vii)** o aviso ao mercado, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”); **(viii)** o anúncio de início de distribuição, elaborado



conforme artigo 59, II, da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”); **(ix)** o anúncio de encerramento da distribuição, elaborado conforme artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”); **(x)** o comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) (“**Comunicado ao Mercado**”); e **(xi)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados (todos, adiante designados, em conjunto, como “**Documentos da Operação**”);

vêm celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. A Emissão é realizada e a presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 08 de abril de 2024 (“**RCA da Emissora**”), a qual deverá ser protocolada na JUCEMG no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, §1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”).

2. REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação das Deliberações Societárias.

2.1.1. A ata da RCA da Emissora será registrada na JUCEMG. Adicionalmente, ata da RCA da Emissora, após o registro na JUCEMG, será publicada no jornal “Diário do Comércio” (“**Jornal de Publicação**”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro na JUCEMG, de acordo com o disposto na legislação aplicável. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura de Emissão de Debêntures, serão igualmente arquivados na JUCEMG e publicados pela Emissora no Jornal de Publicação, conforme legislação em vigor.

2.2. Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures

2.2.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos serão arquivados na JUCEMG no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da presente data ou da data da celebração dos aditamentos, conforme aplicável, podendo referido prazo ser prorrogado em caso de exigências formuladas pela JUCEMG.

2.2.1.1. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de Debêntures e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCEMG, tempestivamente após o referido registro, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro, sendo certo que o arquivamento da presente Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMG será condição essencial para a integralização das Debêntures.

2.2.2. Os Coordenadores, por meio do procedimento de coleta de intenções de investimentos nos CRI (“**Procedimento de Bookbuilding**”), verificarão a demanda pelos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, de forma a definir, de comum acordo com a Emissora: **(i)** a quantidade de CRI e, conseqüentemente, de Debêntures a ser alocada em



cada série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures; **(iii)** a remuneração final dos CRI de cada série e, conseqüentemente, das Debêntures de cada série; e **(iv)** o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), observado o disposto na Cláusula 4.1.3 abaixo. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), a definição do exercício da Opção de Lote Adicional, parcial ou integral, será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) ou aprovação societária pela Emissora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento. O aditamento de que trata esta Cláusula será registrado na JUCEMG, nos termos desta Cláusula 2.2.

2.3. Subscrição das Debêntures

2.3.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), conforme previsto na Cláusula 2.3.2 abaixo.

2.3.2. A Emissão das Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

2.3.3. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, conforme informado na Cláusula 3.6.5 abaixo.

2.4. Integralização das Debêntures

2.4.1. A integralização das Debêntures será realizada quando verificado o cumprimento das condições precedentes descritas na Cláusula 3 do Contrato de Distribuição (“**Condições Precedentes**”).

2.4.2. Os recursos captados por meio da colocação dos CRI no âmbito da Securitização serão mantidos inicialmente na conta do regime fiduciário dos CRI, conta corrente nº 98448-7, de titularidade da Securitizadora, mantida na agência nº 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) (“**Conta Centralizadora da Securitização**”).

2.4.3. Os recursos depositados na Conta Centralizadora da Securitização nas Datas de Integralização dos CRI (conforme definido abaixo) serão utilizados pela Debenturista para a integralização das Debêntures. Na primeira Data de Integralização, a Debenturista irá realizar as retenções das Despesas *Flat*, conforme indicadas no **Anexo VII** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, do Fundo de Despesas e do comissionamento dos



Coordenadores, conforme descrito no Contrato de Distribuição, e após as devidas retenções realizará a transferência para a conta corrente nº 62142-6, de titularidade da Emissora, mantida na agência nº 0637, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) (“**Conta da Emissora**”).

2.4.4. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22 da Resolução CVM 60.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social atividades do setor imobiliário, a saber: **(i)** a incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis, aluguel de bens móveis e imóveis; **(ii)** a execução de obras de engenharia civil por empreitada ou administração; **(iii)** a prestação de serviços de projetos e demais serviços de engenharia; **(iv)** a prestação de serviços administrativos; e **(v)** a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. Esta é a 5ª (quinta) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em até duas séries. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”). A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 2.2.2 acima.

3.4. Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures

3.4.1. Serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.4.2. O valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.4.3. Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de abril de 2024 (“**Data de Emissão dos CRI**”), o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 3.4.1 e 3.4.2 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da



emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Emissora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Debêntures, correspondente a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

3.4.4. O aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures previsto na Cláusula 3.4.3 acima deverá ser inscrito na JUCEMG, nos termos da Cláusula 2.2.1 acima.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora, ou por suas controladas, nos termos da legislação em vigor, no curso ordinário de seus negócios, integral e exclusivamente para a construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, conforme especificados no **Anexo IV** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no **Anexo X** ao Termo de Securitização, devendo a Emissora, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas, bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis (“**Destinação de Recursos**”).

3.5.1.1. Observado o disposto na Cláusula 3.5.1 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis desenvolvidos pelas SPE Investidas serão utilizados para o pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, diretamente pela Emissora e/ou pelas SPE Investidas, que poderão receber tais recursos da Emissora por quaisquer meios que estejam de acordo com o regulamento contábil e sejam reconhecidos pela CVM, bem como sejam auditados por empresa de auditoria registrada na CVM, para que tais SPE Investidas realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

3.5.1.2. As Debêntures são representativas de direitos creditórios imobiliários que atendem aos requisitos previstos na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”), e na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”).

3.5.2. A comprovação da Destinação de Recursos será realizada, semestralmente, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, no dia 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano. A primeira comprovação ocorrerá em 31 de dezembro de 2024, sendo que as informações referentes ao envio nos meses de dezembro compreenderão o período referente aos meses de maio a outubro, e as informações referentes ao envio nos meses de junho, compreenderão o período referente aos meses de novembro a abril, por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do **Anexo VI** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Relatório de Verificação**”),



informando os valores e percentuais dos valores captados no âmbito da emissão das Debêntures, destinados ao Empreendimentos Imobiliários Elegíveis. Sempre que solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, a Emissora se obriga a enviar cópia dos contratos, notas fiscais, faturas comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação de Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos e da Destinação de Recursos, quando aplicável, se assim solicitado, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Verificação (“**Documentos Comprobatórios**”).

3.5.3. O cronograma indicativo previsto no **Anexo V** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Cronograma Indicativo**”) é meramente tentativo e, portanto, a ocorrência de, por qualquer motivo, atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.5.4. A efetiva destinação de recursos obtidos por meio da Emissão deverá ocorrer até a Data de Vencimento, observado que, em caso de resgate ou vencimento antecipado dos CRI, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI até a integral comprovação da Destinação de Recursos.

3.5.5. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

3.5.6. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados (ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Verificação), atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, bem como a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade

3.5.7. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos



obtidos pela Emissora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.5.9. O Termo de Securitização e a presente Escritura de Emissão de Debêntures serão aditados em razão da alteração do Cronograma Indicativo, sem a necessidade de aprovação prévia dos Titulares de CRI, única e exclusivamente caso o percentual de recursos destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, para fins da Destinação de Recursos, conforme aplicável, seja alterado.

3.5.10. A Emissora declara que os Documentos Comprobatórios não foram e nem serão 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.

3.5.11. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão, acrescido: **(i)** da Remuneração das Debêntures; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

3.6. Titularidade das Debêntures

3.6.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, a Debenturista realizará a emissão das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, que servirão de lastro para os CRI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

3.6.1.1. Em vista a vinculação mencionada acima, as decisões relativas à Assembleia estão relacionadas à Assembleia dos Titulares de CRI, sendo aplicável a regra prevista no Termo de Securitização; e para fins de publicações se aplicam também as regras previstas no Termo de Securitização.

3.6.2. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures, a Emissora obriga-se a promover a inscrição de seu titular no respectivo "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" ("**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**"), em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva transferência.

3.6.3. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 3.6.2 acima, a Emissora deverá apresentar à Securitizadora cópia da página de seu Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.



3.6.4. As decisões da Securitizadora, 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.

3.6.5. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações, e pelo Boletim de Subscrição.

3.7. Vinculação aos CRI

3.7.1. As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 155ª emissão, em até duas séries, da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

3.7.2. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, nos termos Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua 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 obrigações da Debenturista.

3.7.3. A Emissora atende aos requisitos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“**Resolução CMN 5.118**”), sendo que: **(a)** as Debêntures se caracterizam como títulos de dívida, conforme definido no artigo 2º, inciso I, da Resolução CMN 5.118; **(b)** a Emissora é companhia aberta, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “A”, na CVM, sob o nº 25305; **(c)** a Emissora não integra conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, nem é controlada por tal; e **(d)** o setor principal de atividade da Emissora é imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Emissora.

3.8. Procedimento de Alocação dos CRI

3.8.1. Nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores organizarão o Procedimento de *Bookbuilding*, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, junto aos Investidores, da quantidade de séries e a quantidade final de CRI a serem emitidos nas respectivas séries e, conseqüentemente, das Debêntures, assim como a taxa final de remuneração das respectivas séries dos CRIs e, conseqüentemente, das Debêntures e do volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures.

3.9. Lote Adicional dos CRI

3.9.1. A Securitizadora, em comum acordo com os Coordenadores, tem a opção de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Opção de Lote Adicional**”).



4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Valor Total da Emissão de Debêntures: O valor total da Emissão de Debêntures será de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (“**Valor Total da Emissão**”).

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

4.1.3. Quantidade: Serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série (“**Debêntures da Primeira Série**”) ou como Debêntures da segunda série (“**Debêntures da Segunda Série**”, sendo referidas em conjunto e indistintamente como “**Debêntures**”) será determinada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, respeitado o Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que a efetiva emissão das respectivas séries e a quantidade final de Debêntures alocadas, por série, serão formalizadas por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 2.2.2 acima.

4.1.4. Data de Emissão: Para todos os efeitos, a Data de Emissão das Debêntures será 20 de abril de 2024 (“**Data de Emissão**”).

4.1.5. Data de início da rentabilidade: para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) (“**Data de Início da Rentabilidade**”).

4.1.6. Prazo e data de vencimento: observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2029 (“**Data de Vencimento**”).

4.1.7. Forma das Debêntures: As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

4.1.8. Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

4.1.9. Subscrição: As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Boletim de Subscrição**”), bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, conforme Cláusula 3.6.5 acima.

4.1.10. Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.



4.1.1.1. Espécie: As Debêntures são da espécie quirografária, não contando com garantias.

4.2. Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures

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

4.2.2. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto da Primeira Série”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a seguinte fórmula (“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”):

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

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação, acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o 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 consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “ n ” um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “ n ”;

TDI_k = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma;

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Fator de “*spread*”, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

onde:

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

Spread = Determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Teto da Primeira Série; e

DP = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo DP um número inteiro.

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3, ou por outra entidade responsável pelo seu cálculo;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator Juros” com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo das Debêntures da Primeira Série (exemplo: para cálculo da Remuneração no dia 15, o DI_k considerado será o publicado no dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles); e



(vi) especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora ao Debenturista das Debêntures da Primeira Série um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures da Primeira Série anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

4.2.3. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* limitados à variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI (“**Taxa Teto da Segunda Série**”), observado os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a seguinte fórmula (“**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**” e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “**Remuneração**”):

onde:

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

J = valor da remuneração devida ao final do Período DE Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

onde:

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

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e



4.2.3.1. O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

4.2.3.2. Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

4.2.3.3. Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

4.2.3.5. Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora ao Debenturista das Debêntures da Segunda Série um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures da Segunda Série anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

4.2.4. Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_e \times TA_i$$

onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_e = conforme previsto nas Cláusulas 4.2.2 e 4.2.3 acima.

TA_i = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no **Anexo III** desta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.2.5. Considera-se “**Período de Capitalização**” o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da respectiva série ou Data de Pagamento da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento subsequente (exclusive), resgate antecipado, amortização facultativa ou vencimento antecipado, conforme o caso.

4.2.6. Considera-se “**Data de Pagamento**” as datas descritas no **Anexo III**.

4.2.7. A Remuneração será paga nos meses de outubro e abril, sem carência, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo a esta Escritura de Emissão de Debêntures na forma do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou na data de Resgate Antecipado Total Facultativo (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo) ou vencimento antecipado, conforme o caso.



4.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

4.3.1. Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, ou por outra entidade responsável pelo seu cálculo, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.3.2. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário do CRI caso a Securitizadora não o faça, deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, Assembleia Geral de Titulares de CRI (“**Assembleia Geral de Titulares de CRI**”) na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado (“**Taxa Substitutiva**”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares das Debêntures quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.3.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

4.3.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou caso não haja quórum para deliberação e instalação em primeira e segunda convocação a Emissora deverá resgatar as Debêntures, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 32 (trinta e dois) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível, conforme o caso.

4.4. Repactuação

4.4.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

4.5. Integralização

4.5.1. As Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições



do Termo de Securitização (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente os CRI, uma “**Data de Integralização**”).

4.5.2. As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário. Se eventualmente ocorrer mais de uma Data de Integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive), devendo a Emissora assinar na Data de Integralização o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do **Anexo II** à presente Escritura de Emissão de Debêntures (“**Preço de Integralização**”). As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série e, conseqüentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, integralizados em uma mesma Data de Integralização.

4.6. Condições de Pagamento

4.6.1. Local e Horário de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito na Conta Centralizadora da Securitização, até as 16 horas do Dia do Pagamento.

4.6.1.1. Para os fins da Cláusula 4.6.1 acima, “**Dia do Pagamento**” será considerado cada uma das Datas de Pagamento.

4.6.2. 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 (conforme definição abaixo) 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.

4.6.3. Para todos os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se “**Dia Útil**” (ou “**Dias Úteis**”), todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, e que, nos termos do Termo de Securitização, seja considerado Dia Útil.

4.6.4. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração prevista na Cláusula 4.2 acima, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, 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 (“**Encargos Moratórios**”).

4.6.5. Imunidade Tributária: Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.



5. RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

5.1. Resgate Antecipado Total Facultativo

5.1.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar o resgate antecipado total facultativo das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observados os termos e condições estabelecidos a seguir (“**Resgate Antecipado Total Facultativo**”).

5.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data de Resgate Antecipado Total Facultativo (“**Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo**”).

5.1.3. Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**”), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times PUr$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

PUr = Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo; e

du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.



5.1.4. Na Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo deverá constar: (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data de Resgate Antecipado Total Facultativo; (iii) menção ao valor de Resgate Antecipado Total Facultativo; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização de Resgate Antecipado Total Facultativo.

5.1.5. As Debêntures da respectiva série objeto de Resgate Antecipado Total Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.2. Oferta de Resgate

5.2.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar uma oferta de resgate antecipado direcionada a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) (“**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será endereçada à Securitizadora.

5.2.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com os mesmos termos e condições aos Debenturistas, por meio de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: **(i)** a(s) série(s) a que se refere; **(ii)** efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo), que deverá ser um Dia Útil; **(iii)** a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será calculado, conforme disposto abaixo; **(iv)** o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Emissora, caso exista, que não poderá ser negativo; **(v)** a forma e o prazo limite de manifestação à Emissora por parte da Securitizadora acerca dos Titulares de CRI da respectiva série que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto abaixo; e **(vi)** as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI da respectiva série e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

5.2.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, os Titulares das Debêntures da respectiva série farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou na última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série até a data do seu efetivo resgate e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (“**Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”).

5.2.4. Caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”). A Oferta de Resgate



Antecipado dos CRI da respectiva série deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

5.2.5. A Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, por meio do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, seguido de comunicação à B3, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão refletir os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures propostos pela Emissora, incluindo:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures da respectiva série e conseqüentemente dos CRI da respectiva série, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série para o caso das Debêntures, e 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima);
- (iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme modelo constante no **Anexo IX** do Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série (“**Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado**”); e
- (iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.2.6. O Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Emissora, deverá divulgar em seu site o comunicado acima descrito.

5.2.7. A partir da publicação do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, os Titulares de CRI da respectiva série terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série e, em caso positivo, o número de CRI da respectiva série a ser objeto de resgate antecipado.

5.2.8. Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

5.2.9. Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.



5.2.10. Os CRI da respectiva série objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

5.2.11. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série deverá abranger a totalidade dos CRI da respectiva série. Sem prejuízo, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI da respectiva série cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

5.2.12. A Securitizadora deverá: **(i)** na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário do CRI e à Emissora se haverá o resgate antecipado; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

5.2.13. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

5.2.14. A Emissora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

5.3. 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 da respectiva série, na data prevista no edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

5.4. Amortização Extraordinária Facultativa

5.4.1. A Emissora poderá, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista (“**Amortização Extraordinária Facultativa**”).

5.4.2. A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer em uma Data de Pagamento e mediante publicação de Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, dirigida à Debenturista, e nos termos da Cláusula 5.4.1 acima, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. (“**Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa**”).

5.4.3. Em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, objeto da



Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (“**Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times P_{Ur}$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

P_{Ur} = Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e

du – número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

5.4.4. Na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá constar: (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (iii) menção ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

5.5. Amortização Programada

5.5.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado pela Emissora conforme os termos do **Anexo III** da presente Escritura de Emissão de Debêntures.

5.6. Comunicações

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

5.6.2. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:



(i) Para a Emissora

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701
(parte), Bairro Belvedere
CEP 30.320-760, Belo Horizonte - MG
At.: Felipe Enck Gonçalves
Telefone: (31) 3254-0304
E-mail: felipe.goncalves@patrimar.com.br / ri/@patrimar.com.br

(ii) Para a Debenturista

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã
CEP 05.501-900, São Paulo - SP
At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

5.6.2.1. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

5.6.2.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

5.6.2.3. A mudança, pelas partes, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

5.7. Liquidez e Estabilização

5.7.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

5.8. Fundo de Amortização

5.8.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.



5.9. Fundo de Despesas

5.9.1. Na Primeira Data de Integralização, a Debenturista reterá na Conta Centralizadora da Securitização, para os fins de pagamento das despesas previstas no **Anexo VII** e demais despesas indicadas no Termo de Securitização, o valor de R\$ 130.000,00 (centro e trinta mil reais), destinado à constituição de um fundo de despesas ("**Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**").

5.9.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação da Debenturista, a Emissora deverá recompor integralmente o Fundo de Despesas mediante transferência para a Conta Centralizadora da Securitização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Debenturista, do montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao valor do Fundo de Despesas.

5.9.3. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com classificação de baixo risco com liquidez diária.

5.9.4. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as aplicações financeiras permitidas integrarão o Fundo de Despesas, não sendo a Debenturista, contudo, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade.

5.9.5. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado (conforme definidos no Termo de Securitização), podendo ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora da Securitização, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

5.9.6. Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

5.9.7. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Debenturista deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Emissora a ser indicada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, conforme atestada pelo Agente Fiduciário.

5.9.8. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora, por meio de envio à Debenturista de comprovante de transferência dos



correspondentes valores para a conta indicada do Fundo de Despesas, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

5.9.9. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Emissora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação.

6. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

6.1. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emissora conforme proposta apresentada: Será devida, pela Emissora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: **(i)** R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, limitado a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; **(ii)** até 80% (oitenta por cento) do flat fee Inicial da Securitizadora por reestruturação da operação; e **(iii)** R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Emissora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGPM/FGV. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico.

7. VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Vencimento Antecipado Automático

7.1.1. Observada a Cláusula 7.2.1 abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia de Titulares de Debêntures ou de CRI, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou na última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses:

(i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(ii) (a) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou pedido de qualquer procedimento



análogo que venha a ser criado por lei ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial; ou (b) a Emissora, e/ou suas controladas realizem ou requeiram mediação ou conciliação formal com seus respectivos credores de operações financeiras e/ou realizadas no mercado de capitais com a Emissora, ou, ainda, realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (“**Lei 11.101**”), com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, das suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(iv) redução de capital social da Emissora em valor igual ou superior a, individual ou agregado, de, alternativamente, conforme o caso **(a)** R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), enquanto não houver a integral quitação das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada da 3ª emissão da Companhia, emitidas no âmbito da emissão dos Créditos Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (“**Debêntures da 3ª Emissão**”); ou **(b)** passa a ser considerado o valor de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a partir da integral quitação das Debêntures da 3ª Emissão até a Data de Vencimento, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(vi) qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, 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 um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;

(vii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 e demais cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures;



(ix) questionamento judicial, pela Emissora, e/ou por qualquer de suas controladoras, controladas ou subsidiárias, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade dessa Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; ou

(x) se esta Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável e tal efeito não seja revertido nos prazos legais, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deverá se referir a disposições relevantes, em particular as que digam respeito (a) à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido à Debenturista, (b) à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI, e/ou (c) às disposições desta Cláusula 7.

7.2. Vencimento Antecipado Não Automático

7.2.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo:

(i) descumprimento, pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) revelarem-se insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes, ou desatualizadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

(iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) (a) incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Emissora por quaisquer terceiros; e/ou (b) fusão ou cisão da Emissora, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a) e (b) acima não se aplicam: (1) às reorganizações societárias das quais participem



exclusivamente a Emissora e suas controladas; e (2) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária;

(v) em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Emissora, nos termos definidos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sem o consentimento prévio e expresso dos titulares dos CRI, exceto se tal alienação: (a) decorrer de transferência de ações da Emissora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Emissora, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Emissora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Emissora; ou (b) não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Emissora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;

(vi) proferimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos dentro do prazo legal ou do prazo estabelecido pelas esferas administrativa ou judicial (a) cujo valor, unitário ou agregado, no âmbito da referida decisão seja superior a R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”), ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão; ou (b) que impeça conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Emissora;

(vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora e/ou de suas controladas, cujo valor, individual ou agregado do referido ato, seja igual ou superior a R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi desconstituído ou substituído por outra garantia;

(viii) protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas cujo valor não pago, individual ou agregado do referido protesto, ultrapasse R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Debenturista pela Emissora, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo e comprovado que o protesto teve seus efeitos suspensos no prazo



legal, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto;

(ix) se a Emissora, a partir da Data de Emissão, conceder mútuos, empréstimos ou adiantamentos, bem como prestar garantias pessoais e/ou garantias reais para quaisquer sociedades que não sejam suas controladas, controladas em conjunto ou investidas, cujos valores ao longo da vigência das Debêntures que ultrapassem, individual ou cumulativamente, o valor de R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), ou o seu equivalente em outras moedas, reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo;

(x) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, que impactem na capacidade da Emissora em arcar com as obrigações desta Oferta, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xi) alteração do objeto social da Emissora (inclusive, mas não limitada a, descaracterizar a emissão das Debêntures pela Emissora como lastro válido para os CRI, nos termos da regulamentação aplicável ou deixar de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118), exceção feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades, desde que de qualquer forma relacionadas, similares ou complementares a: (a) a administração de bens próprios; (b) a prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (c) a incorporação, construção, comercialização e locação de imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (d) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, e à exclusão, a exclusivo critério da Emissora, da atividade de comercialização de imóveis próprios;

(xii) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco 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 e/ou de suas controladas;

(xiii) não cumprimento pela Emissora do seguinte índice financeiro (“Índice Financeiro”), auferido anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, encerradas em 31 de dezembro de cada ano, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Devedora contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro a ser apurado pela Emissora e acompanhado pela Securitizadora, sempre no último Dia Útil de abril de cada ano, sendo certo que a primeira apuração deverá ocorrer no último Dia Útil de abril de 2025,



com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora de 31 de dezembro de 2024.

Dívida Líquida (conforme definido abaixo) acrescida das Obrigações a Pagar Pela Aquisição de Imóveis vincendas no período de vigência do CRI, deduzidas Permutas, sobre Patrimônio Líquido, igual ou inferior a 0,5:

$$(DL + Obrig. Aquisição de Imóveis - Permutas) / PL \leq 0,5.$$

Para fins deste item:

“Dívida Líquida”: significa (a) até que ocorra a quitação da 3ª Emissão de Debêntures da Emissora e dos CRI a ela subjacentes: a Dívida Bruta menos Caixa e Aplicações Financeiras; e (b) após a quitação da 3ª Emissão de Debêntures da Emissora e dos CRI a ela subjacentes: a Dívida Bruta, menos os financiamentos à construção no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e da linha FI-FGTS, ou quem vier substituí-los, menos Caixa e Aplicações Financeiras.

“Dívida Bruta”: significa o somatório de (i) todos os valores em dinheiro tomados em empréstimos ou financiamentos e contabilizados no balanço como dívidas bancárias de curto e longo prazo e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (ii) a exposição líquida de transações com derivativos; (iii) desconto de duplicatas, cessão de créditos, risco sacado, vendor, *leasing*, assunção de dívidas ou compromissos bancários; (iv) o valor de quaisquer notas de crédito, títulos de crédito, debêntures, empréstimos ou demais títulos e valores mobiliários devidos ou pagáveis e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (v) operações de mútuos, somente quando decorrerem de mútuos firmados entre a Emissora e os seus atuais acionistas (**“Mútuos Intercompany”**); e (vi) avais, fianças e outras garantias prestadas a terceiros, desde que reconhecidos no balanço patrimonial consolidado.

“Caixa e Aplicações Financeiras”: significa, em qualquer data, o caixa e aplicações financeiras consolidadas de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários, de curto e longo prazo, que não estejam submetidos a qualquer gravame e que não estejam garantindo qualquer obrigação de pagar, devida por si ou por qualquer terceiro;

(xiv) violação pela Emissora bem como pelos respectivos administradores (antigos ou atuais), empregados (antigos ou atuais), representantes ou terceiros desde que agindo em seu nome ou em seu benefício, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo); ou



(xv) violação pela Emissora e/ou qualquer das controladas e/ou coligadas da Emissora, bem como seus respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros atuando a mando ou em favor da Emissora respectivamente, sob qualquer forma agindo em seu nome ou em seu benefício (“**Representantes**”), bem como de seus controladores, por descumprimento das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, ou contra o sistema financeiro, 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 do Decreto-Lei nº 2.848/1940, 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, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Decreto-Lei nº 11.129 de 11 de julho de 2022, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, *do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e *do UK Bribery Act 2010*, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, conforme aplicáveis, o Código Penal Brasileiro e a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992) (em conjunto, “**Leis Anticorrupção**”).

Para fins da presente Escritura de Emissão de Debêntures, “**Legislação Socioambiental**” significa (i) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;

7.2.2. Ocorrendo qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Cláusula 7.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Sem prejuízo do vencimento automático, a Debenturista, assim que ciente, enviará à Emissora comunicação escrita, informando tal acontecimento, observado o disposto na Cláusula 7.3.1 abaixo.

7.2.3. Para fins da não declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 7.2.1 acima, o titular de Debêntures deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

7.2.4. A Assembleia Geral de Titulares de CRI, que determinará a decisão dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado, previsto na Cláusula 7.2.1



acima: (i) será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum, sendo certo que referida deliberação será tomada, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI presentes, observada a presença de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) deverá optar entre declarar ou não o não vencimento antecipado dos CRI e das Debêntures, devendo, caso seja declarado o vencimento antecipado, a Securitizadora efetuar aos Titulares de CRI o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos do Termo de Securitização, fora do âmbito da B3.

7.2.5. Independentemente do prazo de notificação à Emissora acima previsto, a Debenturista deverá comunicar imediatamente à B3 acerca do vencimento antecipado descritos nesta Cláusula 7.

7.3. Regras Comuns

7.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima deverá ser comunicada pela Emissora à Debenturista, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI.

7.3.1.1. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares de CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

7.3.2. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 7.3.1 acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação aos eventos da Cláusula 7.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da Cláusula 7.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que for aprovado pela Debenturista o vencimento antecipado, se assim deliberado for pelos Titulares de CRI.



8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. A Emissora adicionalmente se obriga a:

- (i) fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 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, salvo em casos nos quais a Emissora tenha sido orientada pela CVM a não proceder a divulgação, ou em até 10 (dez) 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; e (2) declaração assinada pelo Diretor Executivo de Finanças, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
 - (b) dentro de no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, salvo em casos nos quais a Emissora tenha sido orientada pela CVM a não proceder a divulgação, ou em até 10 (dez) 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; e (2) declaração assinada pelo Diretor Executivo de Finanças, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (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; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
 - (c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados, cópias eletrônicas (em formato .pdf) dos avisos ao Debenturista;
 - (d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora, relacionada, direta ou indiretamente (1) a qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou (2) a um Evento de Vencimento Antecipado;
 - (e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo para



- atualização daqueles anteriormente prestados ou entregues ou em decorrência das disposições legais e regulamentares aplicáveis e/ou de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;
- (f) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Impacto Relevante (conforme definido abaixo);
- (g) as informações periódicas e eventuais previstas no artigo 22 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“**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;
- (h) em até 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista;
- (i) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento; e
- (j) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da ocorrência, informações a respeito da ocorrência e/ou documentos acerca:
- (i) de qualquer inadimplemento pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou
 - (ii) de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático e não automático nos prazos e periodicidade estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
- (iii) manter os documentos mencionados na alínea (b) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (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, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;
- (vi) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras consolidadas, contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (vii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão de Debêntures;



- (viii) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 44**”), no tocante a dever de sigilo, vedações à negociação e normas de conduta;
- (ix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores os seus fatos relevantes, conforme definidos pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (x) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações e demais regulamentações aplicáveis, bem como a Resolução CVM 80, inclusive, mas não limitado, à atualização de seu Formulário de Referência; e
- (xi) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar.

8.2. São obrigações adicionais da Emissora:

- (i) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, suas demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e do parecer dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (ii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (iii) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades;
- (iv) cumprir, 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 venham a afetar adversamente sua condição econômica e financeira, seus resultados operacionais, suas atividades, sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, sem prejuízo do inciso (v) abaixo;
- (v) cumprir a legislação em vigor relativa ao combate à prostituição, ao uso mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo e atinentes à proteção dos direitos dos indígenas;
- (vi) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Impacto Relevante (conforme definido abaixo) para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não pecuniárias relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
- (vii) cumprir, em conjunto com suas afiliadas, as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental.;



(viii) cumprir e adotar medidas para que suas respectivas controladas e respectivos administradores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções de administradores e empregados, e, no caso, específico de funcionários que não possuam poderes estatutários enquanto agindo em nome ou em benefício da Emissora, cumpram todas as Leis Anticorrupção, devendo: (a) manter políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) dar conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação; (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; e

(ix) declarar, garantir e responder pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures, e, caso as informações se tornem insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes, ou desatualizadas, durante a vigência desta Escritura de Emissão de Debêntures, a notificar por escrito tal fato à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.3. A Emissora e a Debenturista, conforme aplicável, adicionalmente, se comprometem a observar todas as obrigações, termos e demais condições previstas na presente Escritura de Emissão de Debêntures, nos prazos estipulados nos referidos instrumentos.

9. ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“**Assembleia Geral**”).

9.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada: (i) pela Emissora; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures, consideradas conjuntamente todas as séries.

9.3. A Assembleia Geral se instalará, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação expedida pela CVM, com a presença de qualquer número de titulares de Debêntures.

9.4. A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral.

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

9.6. Nas deliberações da Assembleia Geral, as decisões da Securitizadora, 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.

9.7. Nas deliberações da Assembleia Geral, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais.



9.8. Quando o assunto deliberado for comum a todas as Séries em conjunto, a Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série.

9.9. Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Debenturistas da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em Assembleia Geral, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas da respectiva série, conforme o caso.

10. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora declara à Debenturista que:

(i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(ii) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;

(iii) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de capital aberto de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;

(iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes bastantes para tanto;

(v) os termos desta Escritura de Emissão de Debêntures não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Emissora, suas controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(vi) esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vii) a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e a colocação das Debêntures não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora, suas controladas e/ou coligadas sejam partes ou no qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, suas controladas e/ou coligadas, exceto sobre os bens oferecidos em garantia; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(viii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto



o arquivamento desta Escritura de Emissão de Debêntures e da ata da RCA da Emissora;

(ix) as demonstrações financeiras da Emissora de 31 de dezembro de 2023, 2022, e 2021, em conjunto com as respectivas notas explicativas, relatório do auditor independente, representam corretamente a posição financeira da Emissora, suas controladas e/ou coligadas em tais datas, e foram devidamente elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“**IFRS**”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, (a) não houve nenhum impacto adverso na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, que possa causar Impacto Relevante, (b) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que possa causar o Impacto Relevante, e (c) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações off-balance, que possa causar Impacto Relevante;

(x) a Emissora, suas controladas e coligadas estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto: (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar uma mudança adversa relevante, considerada como qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante (i) na situação financeira ou nos resultados operacionais da Emissora; e/ou (ii) na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Impacto Relevante**”); ou (b) aqueles mencionados no Formulário de Referência da Emissora, mais atual e disponível ao mercado nesta data;

(xi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, do qual tenha sido citada ou intimada, que possa vir a causar Impacto Relevante na Emissora, controladas ou coligadas, em suas condições financeiras ou em suas atividades, que possam afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xii) a Emissora está em cumprimento da Legislação Socioambiental, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé e tempestivamente pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional ou administrativo vigente autorizando sua não observância, sem prejuízo do disposto no inciso (xiii) abaixo, o qual não se aplica a exceção aqui prevista;

(xiii) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, não incentiva a prostituição e não infringe os direitos da população indígena;

(xiv) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (b) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (c) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (d) detenha todas as



permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (e) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo da Debenturista;

(xvi) o Formulário de Referência da Emissora conterá, durante todo o período das Debêntures, todas as informações atualizadas relevantes em relação à Emissora no contexto da presente Emissão e necessárias para que os investidores dos CRI e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos e das responsabilidades da Emissora e de suas controladas, bem como de suas respectivas condições econômico-financeiras, lucros, perdas e perspectivas, riscos inerentes às atividades da Emissora e de suas controladas e quaisquer outras informações relevantes, e não conterá declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que as informações, fatos e declarações serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores dos CRI uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xvii) cumpre e adota medidas para que suas controladas, respectivos administradores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções de administradores e empregados, e, no caso, específico de funcionários que não possuam poderes estatutários enquanto agindo em nome ou em benefício da Emissora, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que visam a assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenham conhecimento de qualquer fato relevante envolvendo a violação das aludidas normas pela Emissora, por suas controladas, conselheiros, diretores e/ou seus empregados, comunicarão tal fato ao mercado, de acordo com a Resolução da CVM 44; e

(xviii) tem plena ciência e concorda integralmente com a Remuneração das Debêntures e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé.

10.2. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes, ou desatualizadas, em relação à data em que foram prestadas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

10.3. Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Oferta e com a estruturação, emissão, formalização, registro e execução das Debêntures, da Aprovação Societária perante a JUCEMG, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e aos CRI.



11. INDENIZAÇÕES

11.1. A Emissora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

11.2. O pagamento da indenização a que se refere a Cláusula acima será realizado pela Emissora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

11.3. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Emissora, a Securitizadora deverá notificar a Emissora, conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, com antecedência mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis antes de expirar o prazo para apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emissora não assuma a defesa, a mesma reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

11.4. O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão da Escritura de Emissão de Debêntures a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), desde que sejam comprovadamente de responsabilidade da Emissora.

11.5. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Emissora, os montantes restituídos.

11.6. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura de Emissão de Debêntures.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no



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

12.2. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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

12.4. Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

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

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

12.7. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“**Código de Processo Civil**”), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

12.8. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e (iv) na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, desde que mantidos os mesmos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis previstos no **Anexo IV** à presente Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo XI** ao Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 3.5 acima.



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

13. COMPROMISSO ANTICORRUPÇÃO

13.1. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o contrato em questão será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições das Leis Anticorrupção.

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

13.3. As Partes declaram que não foram condenadas na esfera administrativa ou judicial por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção.

14. LEI E FORO

14.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures reger-se-á pelas leis brasileiras.

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

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão de Debêntures a Emissora e a Debenturista, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil. As Partes reconhecem como válida a assinatura por meio físico ou eletrônico, nos termos do Artigo 10, Parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2200-2 de 24 de agosto de 2001.

15. ASSINATURA DIGITAL

15.1. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e



exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

Belo Horizonte, 08 de abril de 2024.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)



ANEXO I – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.1.9 DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

Nº 1/1

Emissora

PATRIMAR ENGENHARIA S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.128.741, na qualidade de emissora das debêntures, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”).

Debenturista ou Subscritor

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.240.949, devidamente registrada perante a CVM sob o nº 728, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social (“**Debenturista**”).

Características da Emissão

Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada (“**Debêntures**” e “**Emissão**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 20 de abril de 2024 (“**Data de Emissão**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Emissora e a Debenturista.

Após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, esta será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam créditos imobiliários (“**Créditos Imobiliários**”), que servirão como lastro para emissão de 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“**CCI**”), que, por sua vez, servirão como lastro da emissão dos CRI pela Debenturista.

A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários, pela Debenturista, aos quais os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) serão vinculados como lastro (“**Operação de Securitização**” e “**CRI**”, respectivamente).



Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), observado que em caso de exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional o montante adicional será distribuído sob o regime de melhores esforços de colocação, e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais e qualificados (“Investidores”), conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”), conforme alterada, futuros titulares dos CRI (“Titulares de CRI”).

A Emissão foi realizada e a Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 08 de abril de 2024 (“RCA da Emissora”), por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

Identificação do Subscritor

Nome: Virgo Companhia de Securitização	Telefone: (11) 3320-7474
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, 16º andar	E-mail: atendimento@virgo.inc
Bairro: Butantã CEP: 05501-900	Bairro: Butantã CEP: 05501-900
Nacionalidade: brasileira	Data de Nascimento: N/A Estado Civil: N/A
Doc. de identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A CPF/CNPJ: 12.130.744/0001-00
Representante Legal (se for o caso): [●]	Tel.: N/A
Doc. de Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A CPF/CNPJ: [●]

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas	Série das Debêntures Subscritas	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures
[●]	[●]		
Forma de Pagamento			
DOC/TED	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente



Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora.

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; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

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

Belo Horizonte, ____ de [•] de 2024.

São Paulo, ____ de [•] de 2024.

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



ANEXO II – RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.5.2 DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Emissora:

PATRIMAR ENGENHARIA S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320.760, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.128.741, na qualidade de Emissora das Debêntures, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”).

Debenturista:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.240.949, devidamente registrada perante a CVM sob o nº 728, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social (“**Debenturista**”).

Declarações

Foram integralizadas, nesta data, ____ (____) debêntures emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*”, celebrado em 08 de abril de 2024 (“**Debêntures Integralizadas**” e “**Escritura de Emissão de Debêntures**”, respectivamente).

A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na Cláusula 4.5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

Belo Horizonte, ____ de [*] de 2024.

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.



ANEXO III – FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS

FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE

Cronograma de Pagamentos Debêntures (1ª Série)			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	21/10/2024	0,0000%	SIM
2	22/04/2025	0,0000%	SIM
3	20/10/2025	0,0000%	SIM
4	20/04/2026	0,0000%	SIM
5	20/10/2026	0,0000%	SIM
6	20/04/2027	0,0000%	SIM
7	20/10/2027	0,0000%	SIM
8	20/04/2028	50,0000%	SIM
9	20/10/2028	0,0000%	SIM
10	20/04/2029	100,0000%	SIM

FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE

Cronograma de Pagamentos Debêntures (2ª série)			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	21/10/2024	0,0000%	SIM
2	22/04/2025	0,0000%	SIM
3	20/10/2025	0,0000%	SIM
4	20/04/2026	0,0000%	SIM
5	20/10/2026	0,0000%	SIM
6	20/04/2027	0,0000%	SIM
7	20/10/2027	0,0000%	SIM
8	20/04/2028	50,0000%	SIM
9	20/10/2028	0,0000%	SIM
10	20/04/2029	100,0000%	SIM



ANEXO IV – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Denominação do Empreendimento*	Endereço	SPE	Participação Societária da Emissora na SPE	Matriculas	Status	Destinação (R\$)	Percentuais CRI
ALTA VISTA ESTORIL Q86	Rua Deputado Dénio Moreira, nº 100 - Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-025.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	165.807 Registrada perante o 1º de Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	LANÇADO Com incorporação.	1.629.943	0,7%
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	Rua Franz Weissman, nº 660 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-051.	SPE RIO 2 LTDA	100,0%	476.836 Registrada perante o 9º de Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	LANÇADO Com incorporação.	33.680.176	13,5%
LUCÍLIA	Rua Lucília R. Caroba, nº 215 - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23085-590.	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	54.535 Registrada perante o 12º de Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	LANÇADO Com incorporação.	7.172.115	2,9%
RUA GUAICUÍ	Rua Guaicuí, nº 265 - Luxemburgo - Belo Horizonte/MG – CEP 30380-342.	LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	100,0%	168.240 Registradas perante o 1º de Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	12.560.574	5,0%
AMERICAS	Lote 1 e 2 - Avenida das Americas - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22793-000	SPE DAS AMERICAS 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,0%	454.635 454.636 Registradas perante o 9º de Ofício de	LANÇADO Com incorporação.	26.750.271	10,7%



						Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.			
FELICIANO SODRÉ	Avenida Feliciano Sodré, nº 282 - São Lourenço - Niterói/RJ - CEP 24030-011.	FELICIANO SODRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	100,0%	4190A	Registada perante o 4º de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	21.495.899	8,6%	
FERNANDES TOURINHO	Rua Fernandes Tourinho, nºSN - Savassi/Funcionários - Belo Horizonte/MG - CEP 30112004	FERNANDES TOURINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	100,0%	7315 7548 8671 8376 8407 9322 8284 8377 7227 279 1391 376 3173 1631 3403 1689 2326 9001	Registadas perante o 9º de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	7.613.987	3,0%	
RAIMUNDO BARBOSA	Rua Raimundo Barbosa Nogueira, nº50 - Palmeiras - São José dos Campos/SP - CEP 12237-828	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	24244 24873 24874 27172 40705 40706 40707 40708 40709 40710 40711 40712	Registadas perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação.	5.429.952	2,2%	
INDAIATUBA - GIUSEPPE	Alameda José Amstalden, nº 442, Bela Vista, Gleba M - Recanto São Judas Tadeu -	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	130.593		À LANÇAR Sem incorporação.	12.557.987	5,0%	



	Indaiatuba/SP – CEP 13332-551			Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP.				
JARDINAVES 3	<p>Lotes 42, 43, 44, 50, 55, 57 = RUA - AFONSO PENA MASCARENHAS - SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34006112</p> <p>Lotes 58, 60, 62 = RUA - CEL JOSE OLIMPIO DE FREITAS COSTA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34000000</p> <p>Lotes 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 78 = RUA - JOSÉ ESTEVES DE AVILA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34006110.</p>	PATRIMAR S/A	ENGENHARIA	100,0%	<p>26846 / 26847 / 966 / 5695 / 4551 / 13775 / 23013 / 14637 / 13822 / 26849 / 26850 / 27131 / 701 / 702 / 43765 / 11221 / 4403 / 35806 / 29606 / 26851 / 10090 / 10091 / 36402 / 9282 / 10092 / 49249 / 49250 / 49104 / 9283 / 26852 / 6709 / 9030 / 9031 / 2263</p> <p>Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.</p>	100,0%	<p>16.607.091</p> <p>6,6%</p>	<p>À LANÇAR</p> <p>Sem incorporação.</p>
GREEN VIEW	Lote 1 - Rua Emílio Marelo, nº 501, Bairro: Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP - CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		100%	265.242	100%	9.552.472	<p>LANÇADO</p> <p>Com incorporação.</p>
SUNSET VIEW	Lote 2 - Rua Emílio Marelo, nº 551, no Lote 02, do Bairro Limoeiro, na cidade de	JARDINS EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA		100%	265.243	100%	9.552.472	<p>À LANÇAR</p> <p>Sem incorporação.</p>



Agente Fiduciário

	São José dos Campos/SP – CEP 12241-200.				Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.			
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	Rua Espírito Santo, N°s 2.674 e 2.700, Lourdes, Belo Horizonte/MG – CEP 30160-038.	ESPIRITO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA	100%	140.326	Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	11.903.527	4,8%
Bríto – Lote 01 – Quadra F (Novolar Alamedas do Bríto)	Lote 01 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui numeração) - Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070-221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001	Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	5.615.676	2,2%
Bríto - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Bríto)	Lote 02 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui numeração)- Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070-221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001	Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	7.401.451	3,0%
Novolar Valência	Rua São Dimas, n° 365 - Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-150.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	137.643	Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	6.140.411	2,5%
Novolar Sevilha	Rodovia Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo, n° 23.275 Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-115.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	138.052	Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Com incorporação.	6.140.411	2,5%



Marques de Maricá	Marques de Maricá, nº 229, Santo Antonio - Belo Horizonte/MG - CEP: 30350-070.	MARQUES DE MARICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE (MG0020) LTDA	100%	49.757	Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	7.054.883	2,8%	
Despesas Flat e Comissionamento:									
TOTAL:									
							7.203.819	2,9%	
							250.000.000	100,0%	

(*) Nomes dos empreendimentos sujeitos a alteração na fase de lançamento do empreendimento.

(**) Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis não tiveram sua construção finalizada, não possuindo, portanto, habite-se.



Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	R\$ Mil	1.475	1.930	2.004	1.492	712	822	1.118	-	-	-	9.552
	%	0,3%	0,5%	0,6%	0,9%	0,8%	0,6%	0,4%	0,5%	0,1%	-	4,8%
Brito - Lote 01 - Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	R\$ Mil	799	1.261	1.473	2.130	2.108	1.622	1.001	1.294	216	-	11.904
	%	0,1%	0,6%	0,6%	0,5%	0,3%	0,2%	-	-	-	-	2,2%
	R\$ Mil	325	1.508	1.413	1.237	646	487	-	-	-	-	5.616
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	%	0,0%	0,3%	0,6%	0,7%	0,5%	0,2%	0,3%	0,3%	-	-	3,0%
	R\$ Mil	94	868	1.549	1.843	1.196	522	652	678	-	-	7.401
Novolar Valência	%	0,4%	0,6%	0,6%	0,3%	0,2%	0,3%	-	-	-	-	2,5%
	R\$ Mil	907	1.537	1.596	790	494	816	-	-	-	-	6.140
Novolar Sevilha	%	0,4%	0,6%	0,6%	0,3%	0,2%	0,3%	-	-	-	-	2,5%
	R\$ Mil	907	1.537	1.596	790	494	816	-	-	-	-	6.140
Marques de Marica	%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%	0,3%	0,3%	2,8%
	R\$ Mil	39	78	255	463	719	956	1.433	1.677	699	735	7.055
Despesas Flat e Comissionamento:	%	2,9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,9%
	R\$ Mil	7.204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.204
TOTAL	%	9,8%	12,4%	16,5%	16,2%	13,0%	10,5%	9,9%	6,9%	3,0%	1,9%	100,0%
	R\$ Mil	24.391	30.924	41.192	40.474	32.419	26.255	24.722	17.316	7.454	4.852	250.000

(*) Nomes dos empreendimentos sujeitos a alteração na fase de lançamento dos empreendimentos.

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

Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar o Termo de Securitização, esta Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão, salvo se os percentuais dos montantes a serem utilizados acima sejam alterados, hipótese em que não será necessária a aprovação prévia dos Titulares de CRI para celebração do respectivo aditamento; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento das Debêntures.



O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela a seguir:

Histórico de gastos totais com obras e terrenos (R\$ mil)	
01 a 12 de 2021	R\$585.907
01 a 12 de 2022	R\$619.844
01 a 12 de 2023	R\$1.063.099
Total	R\$2.268.850



ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

“DECLARAÇÃO

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5 do “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.”, celebrado entre a Patrimar Engenharia S.A. e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, em 08 de abril de 2024 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados até a presente data para a construção, expansão, desenvolvimento e/ou reforma dos imóveis listados abaixo:

Sociedades Destinação (Razão Social e CNPJ)	Denominação do Empreendimento	Matrícula e RI	Endereço	Valor aplicado	Utilização dos recursos	Data da utilização dos recursos	Percentual, relativo ao valor total captado na oferta
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[CONSTRUÇÃO] / [EXPANSÃO] / [DESENVOLVIMENTO] / [REFORMA]	[●]	[●]

A Emissora declara que as despesas acima e os Documentos Comprobatórios 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.

Anexos, encaminhamos os documentos comprobatórios da destinação de recursos.

Belo Horizonte, [DATA].



PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Por:

Cargo:

CPF/MF:

Por:

Cargo:

CPF/MF:”



ANEXO VII – DESPESAS FLAT

PRESTADOR	ANBIMA	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	TOTAL	%
ANBIMA	ANBIMA		FLAT	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	-	-	R\$ 14.915,00	R\$ 14.915,00	0,01%
E3 CETIP*		Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 60.500,00	0,00%	R\$ 60.500,00	-	-	R\$ 60.500,00	R\$ 60.500,00	0,02%
E3 CETIP*		Taxa Transação	MENSAL	R\$ 160,00	0,00%	R\$ 160,00	1.920,00	9.600,00	-	R\$ 9.600,00	0,00%
E3 CETIP*		Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 140,00	0,00%	R\$ 140,00	1.680,00	8.400,00	-	R\$ 8.400,00	0,00%
E3 CETIP*		Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 2.500,00	0,00%	R\$ 2.500,00	-	-	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00	0,00%
E3 CETIP*		Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 2.750,00	0,00%	R\$ 2.750,00	33.000,00	165.000,00	-	R\$ 165.000,00	0,07%
XP		Coordenador Líder	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição							
UBS BB		Coordenador	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição							
Virgo		Emissão	FLAT	R\$ 30.000,00	9,65%	R\$ 33.204,21	-	-	R\$ 33.204,21	R\$ 33.204,21	0,01%
Virgo		1ª parcela Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	-	-	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42	0,00%
Virgo		Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	39.845,04	195.904,78	-	R\$ 195.904,78	0,08%
Oliveira Trust		Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	-	-	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	0,00%
Oliveira Trust		1ª parcela Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	-	-	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	0,01%
Oliveira Trust		Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	19.351,17	77.404,68	-	R\$ 77.404,68	0,03%
Oliveira Trust		1ª parcela Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	-	-	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	0,00%
Oliveira Trust		Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	5.691,52	22.766,08	-	R\$ 22.766,08	0,01%
Oliveira Trust		1ª Parcela Escriturador e liquidante CRI	FLAT	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	-	-	R\$ 11.383,04	R\$ 11.383,04	0,00%
Oliveira Trust		Escriturador e Liquidante (CRI)	ANUAL	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	11.383,04	45.532,16	-	R\$ 45.532,16	0,02%
Oliveira Trust		Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	-	-	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	0,00%
BDO RCS		Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,07	4.314,07	21.574,35	-	R\$ 21.574,35	0,01%
LINK		Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	3.120,00	15.600,00	-	R\$ 15.600,00	0,01%
Total				R\$ 198.225,00		R\$ 210.919,42	R\$ 120.305,84	R\$ 561.782,05	R\$ 162.248,40	R\$ 724.030,45	0,29%