



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

celebrado entre

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.
na qualidade de Emissora

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário

Datado de 30 de abril de 2025



SUMÁRIO

1.	AUTORIZAÇÃO	4
2.	REQUISITOS DA EMISSÃO	4
3.	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	5
4.	CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	7
5.	RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA	14
6.	VENCIMENTO ANTECIPADO	18
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	26
8.	ASSEMBLEIA GERAL	30
9.	DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	30
10.	AGENTE FIDUCIÁRIO	33
11.	DISPOSIÇÕES GERAIS	40
12.	COMPROMISSO ANTICORRUPÇÃO	42
13.	LEI E FORO.....	42
14.	ASSINATURA DIGITAL	42



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, 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**”), em fase operacional, 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) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”, em conjunto com a Emissora, “**Partes**”), neste ato representada na forma do seu contrato social, nomeada na presente Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo) para representar a comunhão dos interesses dos debenturistas (“**Debenturistas**”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”).

CONSIDERANDO QUE

(A) a Patrimar tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para distribuição pública, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido) (“**Debêntures**” e “**Emissão**”, respectivamente), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 160**”, respectivamente);

(B) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados para o capital de giro da Emissora para novos empreendimentos e empreendimentos em andamento, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo;

(C) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pelos Debenturistas, os Debenturistas possuirão 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 dos Debenturistas, 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;



(E) 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;

(F) em virtude do exposto, além da presente Escritura de Emissão de Debêntures, fazem parte da Emissão, entre outros, os seguintes instrumentos: **(i)** o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 7ª (Sétima) Emissão, da Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Contrato de Distribuição**”), a ser celebrado entre a Emissora e a Caixa Econômica Federal (“**Coordenador Líder**”); **(ii)** o aviso ao mercado, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”); **(iii)** o anúncio de início de distribuição, elaborado conforme artigo 59, II, da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”); **(iv)** o anúncio de encerramento da distribuição, elaborado conforme artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”); e **(v)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar esta Emissão e que venham a ser celebrados (todos, adiante designados, em conjunto, como “**Documentos da Operação**”);

vêm celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública, 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 30 de abril de 2025 (“**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, a 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. Nos termos da Resolução da CVM nº 226, de 06 de março 2025, conforme alterada (“**Resolução CVM 226**”), esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos

deverão ser enviados pela Emissora à CVM pelo sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores para fins do cumprimento do previsto na Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. Caso a Emissora não realize a divulgação nos termos previstos acima, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCEMG, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Neste cenário, a Emissora deverá protocolizar esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura, devendo 1 (uma) via original ou cópia eletrônica (PDF) desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital de registro na JUCESP, ser enviada ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu efetivo arquivamento.

2.3. Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.3.1. Nos termos do artigo 26, inciso VIII, item “a” da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, a Oferta será realizada sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora conveniada, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de dívida emitido por companhia aberta registrada na CVM e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo).

2.3.2. Por se tratar de distribuição pública, a Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“**ANBIMA**”), nos termos do “*Código de Ofertas Públicas*” e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, da ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024 (“**Código ANBIMA**”), no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido abaixo).

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 7ª (sétima) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em série única.

3.4. Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures

3.4.1. Serão emitidas 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

3.4.2. O valor total da Emissão é de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

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 capital de giro da Emissora para novos empreendimentos e empreendimentos em andamento (“Destinação de Recursos”).

3.5.2. A Emissora compromete-se a apresentar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da destinação dos recursos por meio de envio de documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nos termos indicados na Cláusula 3.5.1 acima.

3.5.3. Na hipótese descrita na Cláusula 3.5.2 acima, os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Emissora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.5.4. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.5 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

3.5.5. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário 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 dos Debenturistas ou do Agente Fiduciário. 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. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:

3.6.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, e, para todos os fins de direito, a titularidade delas será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido abaixo) e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por esta(s) extrato em nome dos Debenturistas, que servirá como comprovante de titularidade de tais Debêntures.



4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (“**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 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, (“**Debêntures**”).

4.1.4. Data de Emissão: Para todos os efeitos, a Data de Emissão das Debêntures será 09 de maio de 2025 (“**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 09 de maio de 2030 (“**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. Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica das Debêntures:

4.1.8.1. As Debêntures serão depositadas para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“**B3**”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação e custódia eletrônica no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (“**CETIP21**”), também administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

4.1.8.2. Não obstante o descrito na Cláusula 4.1.8.1 acima, as Debêntures poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários: **(i)** livremente entre Investidores Profissionais; **(ii)** entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(iii)** entre o público investidor em geral, após o decurso de 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 86, inciso II, e 89, ambos da Resolução CVM 160, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.1.8.3. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures e nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**”), entende-se por:

4.1.8.4. “Investidores Profissionais”: **(a)** instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; **(b)** companhias seguradoras e sociedades de capitalização; **(c)** entidades abertas e fechadas de previdência complementar; **(d)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o artigo 11 da Resolução CVM 30; **(e)** fundos de investimento; **(f)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; **(g)** assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; **(h)** investidores não residentes; e **(i)** fundos patrimoniais; e

4.1.8.5. “Investidores Qualificados”: **(a)** os Investidores Profissionais; **(b)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o artigo 12 da Resolução CVM 30; **(c)** as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e **(d)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

4.1.8.6. Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios serão considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.

4.1.9. Colocação e Procedimento de Distribuição: As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição pública sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures ofertadas, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

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

4.1.12. Agente Liquidante: A instituição prestadora dos serviços de Agente Liquidante das Debêntures será a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente**

Liquidante”), sendo certo que tal definição abarca qualquer instituição que venha a sucedê-la na prestação dos serviços relativos às Debêntures.

4.1.13. Escriturador: A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Escriturador**”), sendo certo que tal definição inclui qualquer instituição que venha a sucedê-la na prestação dos serviços relativos às Debêntures.

4.2. Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures

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

4.2.2. Remuneração das Debêntures: As Debêntures 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 sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, 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**”):

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 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, 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;

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

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:

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

Spread = 1,8000 (um inteiro e oitenta centésimos); 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;

4.2.3. Considera-se “**Período de Capitalização**” o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento imediatamente anterior

(inclusive) e termina na Data de Pagamento subsequente (exclusive), resgate antecipado, amortização facultativa ou vencimento antecipado, conforme o caso.

4.2.4. A Remuneração será paga nos meses de agosto, novembro, fevereiro e maio, sem carência, sempre no dia 09 de cada mês, ocorrendo, portanto, o primeiro pagamento da Remuneração em 09 de agosto de 2025 e o último, na Data de Vencimento, ou na data de Resgate Antecipado Total Facultativo (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária Facultativa (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 os Debenturistas 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, o Agente Fiduciário 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 Debenturistas, na forma e nos termos a serem disciplinados nesta Escritura de Emissão de Debêntures, para que os Debenturistas 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 Debenturistas, a referida Assembleia Geral de Debenturistas 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, representando o interesse dos Debenturistas, ou caso não haja quórum para deliberação e instalação em primeira e segunda convocação a Emissora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente 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. Forma e Preço de Subscrição de Integralização.

4.5.1. As Debêntures serão integralizadas no mercado primário à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização de cada série ("**Primeira Data de Integralização**"). Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de subscrição das demais integralizações será o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definida abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva subscrição e integralização ("**Preço de Integralização**", sendo, ainda, cada data de integralização, uma "**Data de Integralização**").

4.5.2. O Preço de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido) poderá contar com ágio ou deságio na Data da Integralização, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que ofertados em igualdade de condições aos investidores em cada Data de Integralização.

4.6. Plano de Distribuição.

4.6.1. O Coordenador Líder será responsável pela estruturação e coordenação da Oferta e o plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"). O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Profissionais;

será divulgado Aviso ao Mercado, o qual será elaborado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 e divulgado nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 na página da rede mundial de computadores: **(a)** da Emissora; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da B3; e **(d)** da CVM;

(ii) a Oferta somente terá início após: **(a)** o protocolo do pedido de registro automático da Oferta perante a CVM; **(b)** o registro para distribuição e negociação das Debêntures na B3; **(c)** a divulgação do Anúncio de Início, o qual será elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160 e divulgado nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 na página da rede mundial de computadores: **(1)** da Emissora; **(2)** do Coordenador Líder; **(3)** da B3; e **(4)** da CVM;

(iii) iniciada a Oferta: **(a)** a colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e **(b)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores Profissionais interessados em subscrever as Debêntures no âmbito da Oferta, observada possibilidade de ágio ou deságio; e

(iv) uma vez encerrada a Oferta, o Anúncio de Encerramento de distribuição, elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, será divulgado nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 na página da rede mundial de computadores: **(a)** da Emissora; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da B3; e **(d)** da CVM.

4.6.2. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição.

4.6.3. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Profissional atestará, dentre outros, que é Investidor Profissional, de acordo com a Resolução CVM 30.

4.6.4. A Emissora se obriga a: **(i)** não contatar ou fornecer informações acerca da Emissão a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e **(ii)** informar ao Coordenador Líder até o Dia Útil imediatamente subsequente a ocorrência de contato que recebam de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta.

4.6.5. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

4.6.6. A subscrição das Debêntures pelos Investidores Profissionais deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”).

4.6.7. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição, desde que ofertado em igualdade de condições a todos os investidores na respectiva Data de Integralização. O ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, sem limitação, as seguintes: **(i)** alteração da Taxa SELIC; **(ii)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(iii)** alteração do IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures integralizadas em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e que não haverá alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora estabelecidos no Contrato de Distribuição.

4.6.8. A Oferta deverá: **(i)** permanecer a mercado por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, nos termos do parágrafo 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160; e **(ii)** não terá prazo mínimo para permanecer em distribuição, em razão do período em que permanecerá a mercado, conforme disposto no artigo 59, parágrafo 4º da Resolução CVM 160.

4.7. Condições de Pagamento

4.7.1. Local e Horário de Pagamento: Os pagamentos a que fizer jus o titular das Debêntures serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na

B3. As Debêntures que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3 terão os seus pagamentos realizados pelo Escriturador ou, conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

4.7.1.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que sejam Debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento. .

4.7.2. 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.

4.7.3. 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 desta Escritura de Emissão de Debêntures, seja considerado Dia Útil.

4.7.4. 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”).

4.7.5. Imunidade Tributária: Caso algum Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emissora e ao Agente Liquidante, 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.

4.8. Desmembramento

4.8.1. Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e dos demais direitos conferidos aos Debenturista, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

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 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 09 de maio de 2027, realizar o resgate antecipado total facultativo das Debêntures, 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 aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Agente Liquidante e à B3, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 25 (quinze) 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, os Debenturistas fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da 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 Total Facultativo**”), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Total Facultativo, 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 da 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 = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

PUr = Valor Nominal Unitário das Debêntures (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 objeto de Resgate Antecipado Total Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.2. Amortização Extraordinária Facultativa

5.2.1. A Emissora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 09 de maio de 2027, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor

Nominal Unitário das Debêntures, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Debenturistas (“**Amortização Extraordinária Facultativa**”).

5.2.2. A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer em uma Data de Pagamento e mediante publicação de Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, dirigida aos Debenturistas, e nos termos da Cláusula 5.2.1 acima, com cópia para o Agente Fiduciário, 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**”).

5.2.3. Em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, os Debenturistas farão 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 = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

P_{Ur} = parcela do 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.

5.2.4. Na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá constar: (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (ii) menção ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

5.3. Amortização Programada

5.3.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Total Facultativo, de resgate antecipado decorrente de uma Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo



do Valor Nominal Unitário das Debêntures será integralmente amortizado na Data de Vencimento (“**Data de Amortização das Debêntures**”).

5.4. Comunicações

5.4.1. Publicação na Imprensa. As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, 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 aos Debenturistas.

5.4.2. 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 o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

- (iii) Para o Agente Liquidante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At: Fernanda Acunzo
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: spb@vortex.com.br

- (iv) Para o Escriturador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At: Fernanda Acunzo
Telefone: (11) 3030-7177



E-mail: escrituracao@vortex.com.br

5.4.2.1. 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 VX Informa, 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 Agente Fiduciário ao usuário que abrir uma nova solicitação.

5.4.2.2. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, entende-se por “**VX Informa**” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

5.4.2.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

5.4.2.4. 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.

5.5. Liquidez e Estabilização

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

5.6. Fundo de Amortização

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

5.7. Fundo de Despesas

5.7.1. Não será constituído fundo de despesas para fins desta Emissão.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Vencimento Antecipado Automático

6.1.1. Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Debenturistas, 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, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, 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 decorrente de outras jurisdições a que a Emissora esteja submetida, ou ainda, 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, R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a partir da Data de 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 dos Debenturistas;

(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, e/ou (b) às disposições desta Cláusula 6.

6.2. Vencimento Antecipado Não Automático

6.2.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula não sanados no prazo de cura, quando aplicável, aos Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, 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 Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas 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 Debenturistas, 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\$ 16.418.724,52 (dezesesseis milhões, quatrocentos e dezoito mil, setecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e dois 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\$ 16.418.724,52 (dezesesseis milhões, quatrocentos e dezoito mil, setecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e dois centavos), ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, 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\$ 16.418.724,52 (dezesesseis milhões, quatrocentos e dezoito

mil, setecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e dois 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 aos Debenturistas 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\$ 16.418.724,52 (dezesesseis milhões, quatrocentos e dezoito mil, setecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e dois 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, 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, de mais de 20% (vinte por cento) 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 Emissora contendo todas as rubricas necessárias à verificação do

Índice Financeiro a ser apurado pela Emissora e acompanhado pelo Agente Fiduciário, 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 2026, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora de 31 de dezembro de 2025.

Dívida Líquida (conforme definido abaixo) acrescida das Obrigações a Pagar Pela Aquisição de Imóveis vincendas no período de vigência das Debêntures, 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 ou alteração das redações das definições destes termos para, cumulativamente, as 4^a, 5^a e 6^a emissões de debêntures da Emissora e dos certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) a elas subjacentes: a Dívida Bruta menos Caixa e Aplicações Financeiras; e (b) após a quitação ou alteração da redações das definições destes termos, cumulativamente, para as 4^a, 5^a e 6^a emissões de debêntures da Emissora e dos CRI a elas subjacentes: a Dívida Bruta, menos além dos Financiamentos, quaisquer outras operações financeiras que tenham por objetivo conceder *funding* diretamente para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, tendo sua destinação específica para determinado(s) empreendimento(s), independente de sua estrutura, desde que classificados no balanço patrimonial consolidado como “Financiamento à Construção”, 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, subtraindo 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 (“**Financiamentos**”).

“**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);

(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**”), 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**”);

(xvi) descumprimento pela Emissora e/ou qualquer das suas controladas e/ou coligadas, bem como seus Representantes, de todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, conforme aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual a Emissora e/ou qualquer das suas controladas e/ou coligadas realizem negócios ou possuam ativos, exceto nos casos em que

a Emissora e/ou qualquer das suas controladas e/ou coligadas, conforme o caso, estejam, de boa-fé, contestando o respectivo descumprimento, desde que obtido o respectivo efeito suspensivo e estejam sendo tomadas todas as medidas para o cumprimento das obrigações de forma diligente ou cujo descumprimento não resulte em um Impacto Relevante (conforme definido abaixo); ou

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;

6.2.2. Ocorrendo qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Cláusula 6.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Sem prejuízo do vencimento automático, os Debenturistas, assim que cientes, enviarão à Emissora comunicação escrita, informando tal acontecimento, observado o disposto na Cláusula 6.3.1 abaixo.

6.2.3. Para fins da não declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 6.2.1 acima, o titular de Debêntures deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Debenturistas, em Assembleia Geral de Debenturistas.

6.2.4. A Assembleia Geral de Debenturistas, que determinará a decisão dos Debenturistas sobre o não vencimento antecipado, previsto na Cláusula 6.2.1 acima: (i) será realizada em conformidade com o previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, observados seus procedimentos e o respectivo quórum, sendo certo que referida deliberação será tomada, em primeira convocação, por Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) dos Debenturistas presentes, observada a presença de, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Debêntures em Circulação; e (ii) deverá optar entre declarar ou não o não vencimento antecipado das Debêntures, devendo, caso seja declarado o vencimento antecipado, a Emissora efetuar aos Debenturistas o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures 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 desta Escritura de Emissão de Debêntures, fora do âmbito da B3.

6.2.5. Independentemente do prazo de notificação à Emissora acima previsto, o Agente Fiduciário deverá comunicar imediatamente à B3 acerca do vencimento antecipado descritos nesta Cláusula 6.

6.3. Regras Comuns

6.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário, 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, pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.3.2. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 6.3.1 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 6.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da Cláusula 6.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que for aprovado pelos Debenturistas o vencimento antecipado, se assim deliberado for pelos Debenturistas.

7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora se obriga a:

(i) fornecer ao Agente Fiduciário, 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 aos Debenturistas;

(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, 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;

(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 ao Agente Fiduciário 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 pelo Agente Fiduciário;

(i) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento;

- (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;
- (k) 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;
- (l) manter os documentos mencionados na alínea (b) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (m) 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;
- (n) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;
- (o) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras consolidadas, contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (p) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (q) 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;
- (r) divulgar em sua página na rede mundial de computadores os seus fatos relevantes, conforme definidos pelo artigo 2º da Resolução CVM 44; e
- (s) 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.

7.2. São obrigações adicionais da Emissora:

- (i) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações das Debêntures, 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 ao Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades;

(iv) cumprir, em conjunto com suas controladas e coligadas, e fazer com que seus Representantes cumpram, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não 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 em conjunto com suas controladas e coligadas, e fazer com que seus Representantes cumpram 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 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 controladas e coligadas, e fazer com que seus Representantes cumpram, 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, coligadas e respectivos administradores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções de administradores e empregados, 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 ao Agente Fiduciário.

7.3. A Emissora e os Debenturistas, 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 no referido instrumento.

8. ASSEMBLEIA GERAL

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

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

8.3. A Assembleia Geral de Debenturistas 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.

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

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

8.6. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes.

9. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1. A Emissora declara aos Debenturistas 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, conforme aplicável; 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 2024, 2023, e 2022, 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 últimas informações trimestrais, (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, bem como seus Representantes, 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, suas controladas e coligadas, bem como seus Representantes, estão 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) a Emissora, suas controladas e coligadas, bem como seus Representantes não utilizam, 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 dos Debenturistas;

(xvi) o Formulário de Referência da Emissora conterà, 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 Debenturistas 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 conterà declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que as informações, fatos e declarações serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Debenturistas uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xvii) cumpre e adota medidas para que suas controladas e coligadas, 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.

9.2. 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 os Debenturistas em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

9.3. 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, do Escriturador, do Agente Liquidante, dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Nomeação. A Emissora constitui e nomeia a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** como agente fiduciário desta Emissão, a qual expressamente aceita a nomeação para, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-la ("**Resolução CVM 17**"), e das demais normas atualmente em vigor, bem como da presente Escritura de Emissão de Debêntures, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora.

10.2. Remuneração do Agente Fiduciário

10.2.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

- a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devida em até 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento;
- b) parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e
- c) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação.

10.2.2. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Emissora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação).

10.2.3. Em caso de inadimplemento, pela Emissora, de reestruturação das condições da operação ou necessidade de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

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

10.2.5. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento, conforme informado pelo Agente Fiduciário na respectiva cobrança. Além disso, todos os valores mencionados acima serão atualizados pela variação positiva do IGP-M, sempre na menor periodicidade permitida em lei, a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures.

10.2.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso estarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

10.2.7. As parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

10.2.8. Adicionalmente, a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando

houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

10.2.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.2.10. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

10.2.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

10.2.12. Os serviços de Agente Fiduciário são aqueles descritos na Resolução CVM 17.

10.3. Substituição

10.3.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, ou até sua efetiva substituição.

10.3.2. Em caso de impedimentos renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, serão aplicadas as seguintes disposições:

- (i) é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
- (ii) caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão de Debêntures, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição e convocando Assembleia Geral de Debenturistas para esse fim;
- (iii) caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Emissora e aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas e assuma efetivamente as suas funções;
- (iv) será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário, que poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que, em casos excepcionais, a CVM poderá proceder a convocação de Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário;
- (v) a substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da celebração do aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 226, ou, quando exigido por lei, do registro do referido aditamento nos órgãos competentes;
- (vi) juntamente com a comunicação a respeito da substituição, deverá ser encaminhada à CVM declaração assinada por diretor estatutário do novo agente fiduciário sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o exercício da função;

- (vii) os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão realizados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;
- (viii) o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso a Emissora não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere este item;
- (ix) o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Emissora e aos Debenturistas; e
- (x) aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.

10.4. Deveres e Atribuições

10.4.1. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e da Lei 14.430, desta Escritura de Emissão, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido das disposições legais e regulamentares aplicáveis e/ou desta Escritura de Emissão de Debêntures.

10.4.2. Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM, nesta Escritura de Emissão de Debêntures, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente e exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Debenturistas;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da Assembleia Geral de Debenturistas prevista na Resolução CVM 17;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar da função, a veracidade das informações relativas a esta Escritura de Emissão de Debêntures, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto a Emissora para que esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Debenturistas no relatório anual de que trata a Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede ou domicílio do estabelecimento principal da Emissora;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, conforme regras previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e na regulamentação aplicável;
- (xii) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) elaborar, no prazo legal, relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, que deverá conter, ao menos, as informações abaixo:
 - (a) cumprimento pela Emissora de suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (b) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Debenturistas, se houver;
 - (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora, relacionados às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - (d) quantidade de Debêntures emitidas, quantidade de Debêntures em Circulação e saldo cancelado no período;
 - (e) resgate, amortização, repactuação e pagamentos de Remuneração realizados no período;
 - (f) constituição e aplicações em fundo de amortização ou outros tipos de fundos, quando houver;
 - (g) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos com a Emissora;

- (h) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração;
 - (i) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Emissão;
 - (j) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela própria Emissora e/ou por outras sociedades do grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstas na Resolução CVM 17; e
 - (k) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função.
- (xiv) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora, o Escriturador, o Agente Liquidante e a B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) comunicar os Debenturistas, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomou ciência, sobre qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas, indicando as consequências para os Debenturistas e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (xvii) disponibilizar o preço unitário das Debêntures (assim entendido como o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração), calculado pela Emissora, nos termos da metodologia de cálculo desta Escritura de Emissão de Debêntures, aos investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website (<https://vortex.com.br>); e
- (xviii) O Agente Fiduciário deverá, sempre que julgar necessário, solicitar à Emissora eventuais esclarecimentos e/ou documentos adicionais que se façam necessários caso haja qualquer dúvida a respeito da caracterização das Debêntures como sociais e/ou caso solicitado por qualquer dos investidores.

10.5. No caso de inadimplemento de quaisquer das condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e quaisquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de

Emissão para proteger direitos ou defender os interesses dos Debenturistas, conforme previsto na Resolução CVM 17.

10.6. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo, ainda, o Agente Fiduciário responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.7. O Agente Fiduciário poderá se balizar pelas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para verificar o atendimento dos *covenants*.

10.8. O Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas que lhe forem transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas, e reproduzidas perante a Emissora.

10.9. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

10.10. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como desta Escritura de Emissão, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação ou regulamentação aplicável ou, ainda, desta Escritura de Emissão.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. 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 aos Debenturistas 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

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

11.5. 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.

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Debenturistas, 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; e (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 Debenturistas.

11.9. 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 dos Debenturistas e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pelos Debenturistas e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.

11.10. A Emissora autoriza, durante a vigência da Emissão, o Agente Fiduciário a divulgar todos dados e informações das Debêntures, incluindo a cópia das demonstrações financeiras da Emissora, desde que tais documentos já tenham sido divulgados pela Emissora, na forma da legislação e regulamentação vigente.

11.11. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros



12. COMPROMISSO ANTICORRUPÇÃO

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. 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.

13. LEI E FORO

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

13.2. 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 os Debenturistas, 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.

14. ASSINATURA DIGITAL

14.1. 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. Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em



data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado

Belo Horizonte/MG, 30 de abril de 2025.
(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)

Este documento foi assinado digitalmente por Vitoria Guimaraes Havir, Ana Clara Doria Lourenco, Lucas Felipe Melo Couto e Felipe Enck Goncalves.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 4894-7EAE-E7D9-653E.



Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública, da Patrimar Engenharia S.A.”

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Nome: Felipe Enck Gonçalves
Cargo: Diretor Financeiro e de Relações
com Investidores
CPF/MF: 039.979.726-21

Nome: Lucas Felipe Melo Couto
Cargo: Diretor Executivo
CPF/MF: 067.847.566-06

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Vitória Guimarães Havir
Cargo: Procuradora
CPF/MF: 409.470.118-46

Nome: Ana Clara Dória Lourenço
Cargo: Procuradora
CPF/MF: 426.687.178-33

Este documento foi assinado digitalmente por Vitória Guimarães Havir, Ana Clara Dória Lourenço, Lucas Felipe Melo Couto e Felipe Enck Gonçalves.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 4894-7EAE-E7D9-653E.



ANEXO I – MODELO DE DECLARAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

“DECLARAÇÃO

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5 do “Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública, da Patrimar Engenharia S.A.”, celebrado entre a Patrimar Engenharia S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 30 de abril de 2025 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), que recursos líquidos obtidos por meio da Emissão, no montante de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), foram utilizados, até a presente data, na forma prevista na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme comprovantes anexos a esta declaração e enviado para o [E-MAIL], em [DATA].

Anexos, encaminhamos os documentos comprobatórios da destinação de recursos.

Belo Horizonte, [DATA].

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Por:

Cargo:

CPF/MF:

Por:

Cargo:

CPF/MF:”

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/4894-7EAE-E7D9-653E> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4894-7EAE-E7D9-653E



Hash do Documento

C0A1E5A4FD42C157F3858B4AB70D87D25CEE692337B915192EAA88306C511B71

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 30/04/2025 é(são) :

- Vitória Guimarães Havir (Signatário) - 409.470.118-46 em 30/04/2025 15:46 UTC-03:00
Nome no certificado: Vitoria Guimaraes Havir
Tipo: Certificado Digital
- Ana Clara Dória Lourenço (Signatário) - 426.687.178-33 em 30/04/2025 15:31 UTC-03:00
Nome no certificado: Ana Clara Doria Lourenco
Tipo: Certificado Digital
- Lucas Felipe Melo Couto (Signatário) - 067.847.566-06 em 30/04/2025 13:57 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Felipe Enck Gonçalves (Signatário) - 039.979.726-21 em 30/04/2025 13:55 UTC-03:00
Nome no certificado: Felipe Enck Goncalves
Tipo: Certificado Digital

