

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JFL HOLDING S.A.

Pelo presente instrumento particular, sendo de um lado:

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S2”, sob o código 1155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 55.085.811/0001-24 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300637739, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, de outro lado,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 33300273875, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”),

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A Companhia emitiu, em 27 de março de 2026, as Debêntures Lastro em favor da Securitizadora, as quais conferem direito de crédito em face da Companhia, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro;
- (ii) Na mesma data, a Emissora vinculou os créditos oriundos das Debêntures Lastro, como lastro, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão;
- (iii) As Partes desejam aditar a Escritura de Emissão, sem a necessidade de deliberação em de assembleia geral de titulares das Debêntures, tendo em vista que as Debêntures Securitizadas ainda não foram subscritas e integralizadas; e
- (iv) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da Éxes Securitizadora S.A., Lastreadas em Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da JFL Holding S.A.*” (“Aditamento”).

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da Éxes Securitizadora S.A., Lastreadas em Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da JFL Holding S.A.*”, celebrado em 27 de março de 2026 (“Escritura de Emissão”).

2. OBJETO

2.1. As Partes resolvem alterar a Cláusula 7.24.1 da Escritura de Emissão, que, a partir desta data, passa a vigorar com a seguinte redação:

“7.24.1. A Emissora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado obrigatório do valor remanescente das Debêntures (“Resgate Antecipado das Debêntures”), a qualquer tempo, caso a Companhia realize (i) a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, o resgate antecipado facultativo das Debêntures Lastro, nos termos previstos na Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Lastro”); e/ou (ii) o resgate antecipado obrigatório das Debêntures Lastro, caso: (a) ocorra o recebimento de recursos oriundos das Distribuições (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro) depositados na Conta do Patrimônio Separado, e tais recursos líquidos sejam suficientes para o pagamento do valor do resgate antecipado obrigatório das Debêntures Lastro, nos termos previstos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro; (b) ocorra a declaração do vencimento antecipado das Debêntures Lastro, nos termos da Cláusula 7 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, nos termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro; (c) nas demais hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado previstas nesta Escritura de Emissão; ou (d) caso ocorra o resgate antecipado total das Debêntures Lastro por indisponibilidade da Taxa DI, nos termos da Cláusula 7.12.4 desta Escritura de Emissão e da Cláusula 4.14.4 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (em conjunto, “Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures Lastro”, sendo o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures Lastro, quando em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Lastro, “Resgate Antecipado das Debêntures Lastro”). O Resgate Antecipado das Debêntures deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para o Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, e será operacionalizado na forma descrita nas cláusulas que seguem.”

2.2. As Partes resolvem alterar a Cláusula 7.25.1 da Escritura de Emissão, que, a partir desta data, passa a vigorar com a seguinte redação:

“7.25.1. A Emissora deverá, durante a vigência das Debêntures, realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, até o limite de 98% (noventa e oito inteiros por cento) (“Amortização Extraordinária das Debêntures”), a qualquer tempo, caso a Companhia realize (i) a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, amortização extraordinária facultativa das Debêntures Lastro, nos termos previstos na Cláusula 6.4 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro”); e/ou (ii) a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures Lastro, com os recursos oriundos das Distribuições, sendo certo que 100% (cem por cento) dos recursos provenientes das Distribuições deverão ser destinadas à amortização extraordinária obrigatória e proporcional das Debêntures Lastro, nos termos previstos na Cláusula 6.5 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (“Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures Lastro”, e, quando em conjunto com a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro, “Amortização Extraordinária das Debêntures Lastro”).”

2.3. Resolvem, as Partes, alterar os itens (ii) a (iv), (vi) a (xi) e os atuais itens (xvii) e (xx), bem como incluir os itens (xiii) e (xvi) e renumerar os seguintes da Cláusula 8.10.2 da Escritura de Emissão em razão das inclusões aqui mencionadas, os quais passam a vigorar nos termos da Cláusula 8.10.2 do Anexo Único.

2.4. Ademais, as Partes resolvem, alterar os itens (iii), (v), (vi), (xi), (xiv) a (xvi), (xxiv) e (xxvi) da Cláusula 8.10.3 da Escritura de Emissão, os quais passam a vigorar nos termos da Cláusula 8.10.3 do Anexo Único.

2.5. Por fim, as partes resolvem alterar a tabela “Despesas Flat” do Anexo II, que passa a ser a seguinte:

Prestador de Serviço	Descrição	Tipo	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
B3 CETIP	Registro e Liquidação Ativo (% aa	Flat	faixas	R\$ 34.140,00	0%	R\$ 34.140,00
ANBIMA	Registro Oferta	Flat	0,002778%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Éxes Securitizadora	Emissão	Flat	n/a	R\$ 35.000,00	12,15%	R\$ 39.840,64
Éxes Securitizadora	Taxa Gestão e Admin	Flat	n/a	R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91
Oliveira Trust DTVM	Escriturador/Liquidante	Flat	n/a	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Oliveira Trust DTVM	Custodiante	Flat	n/a	R\$ 4.000,00	16,75%	R\$ 4.804,80
Oliveira Trust DTVM	Agente Fiduciário	Flat	n/a	R\$ 14.000,00	12,15%	R\$ 15.936,25
Éxes Securitizadora	Registro e Publicação da Ata Sec	Flat	n/a	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00
JGP	Coordenador Líder	Flat	Conforme Contrato de Distribuição			
Total				R\$ 109.059,00		R\$ 117.885,43

3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos na Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes na Escritura de Emissão e neste Aditamento, a qualquer título.

3.2. As Partes, neste ato, declaram que os termos, cláusulas e condições estabelecidos na Escritura de Emissão ora pactuados serão consolidados e passarão a vigorar nos termos do Anexo Único ao presente Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

4.2. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na Escritura de Emissão, que se aplicam ao Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

4.3. Este Aditamento será assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP-Brasil, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o § 1º, do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela 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 Aditamento em local diverso, o local de celebração desta Escritura de Emissão é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

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

4.5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim, as Partes certas e ajustadas, firmam eletronicamente a presente Escritura de Emissão.

São Paulo - SP, 17 de abril de 2026.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da Éxes Securitizadora S.A., Lastreadas em Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da JFL Holding S.A.”)

ÉXES SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marina Gottschalk de Queiroz
Cargo: Diretora
CPF: 101.344.867-73
E-mail: marina.queiroz@exes.com.br

Nome: Felipe Augusto da Costa Malta Moreira
Cargo: Diretor
CPF: 449.527.258-63
E-mail: felipe.moreira@exes.com.br

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Cargo: Procuradora
CPF: 092.675.697-40
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Anexo Único

Consolidação

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JFL HOLDING S.A.

Pelo presente instrumento particular, sendo de um lado:

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S2”, sob o código 1155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 55.085.811/0001-24 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300637739, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securizadora”);

e, de outro lado,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 33300273875, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”),

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a **JFL Holding S.A.**, sociedade anônima sem registro de emissor perante a CVM, com sede Avenida Rebouças, nº 3.084, 4º andar, parte, Pinheiros, CEP 05402-600, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.093.563/0001-03 com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.535.723 (“Companhia”) emitirá, em favor da Emissora, 90.000 (noventa mil) debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Debêntures Lastro”), totalizando a importância de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), emitida, em série única, para colocação privada, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis Em Ações, da*

Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da JFL Holding S.A.”, celebrado em 27 de março de 2026 entre a Companhia, a Emissora e os Garantidores (conforme definido abaixo) (“Escritura de Emissão das Debêntures Lastro”);

- (ii) as Debêntures Lastro foram subscritas, em sua totalidade e exclusivamente, pela Emissora, na forma da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, que, após tal subscrição, tornou-se a única titular das Debêntures Lastro, passando a ser a titular dos créditos originados no âmbito das Debêntures Lastro;
- (iii) a Emissora realizará a sua 3ª (terceira) emissão de debêntures, não conversíveis em ações, com instituição de regime fiduciário, em série única, da espécie quirografária (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), lastreadas nas Debêntures Lastro, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”) e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), sendo objeto de distribuição pública, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei nº 6.385”) e da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), em conformidade com esta Escritura de Emissão;
- (iv) as Debêntures serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, sob rito de registro automático, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 26, inciso X da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30” e “Investidores Profissionais”, respectivamente), nos termos do “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 3ª (terceira) Emissão da Éxes Securitizadora S.A.” (“Contrato de Distribuição”); e
- (v) em virtude do exposto, além da presente Escritura de Emissão, fazem parte da Emissão, entre outros, os seguintes instrumentos (em conjunto denominados “Documentos da Operação”): (a) a Escritura de Emissão das Debêntures Lastro; (b) os Contratos de Garantia (conforme definidos abaixo); (c) o Contrato de Distribuição; (d) o boletim de subscrição das Debêntures Lastro; (e) o Anúncio de Início (conforme abaixo definido); (f) o Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido); (g) e os atos societários necessários para aprovação de todos os termos da Operação; bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da Éxes Securitizadora S.A., Lastreadas em Debêntures, Não*

Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da JFL Holding S.A.” (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada nos termos da assembleia geral extraordinária, realizada em 25 de março de 2026, na qual foram deliberadas e aprovadas as condições e as características específicas das Debêntures e da Emissão, nos termos do artigo 59, da Lei 6.404 e conforme o disposto no estatuto social da Emissora (“AGE”).

1.2. A ata da AGE da Emissora será devidamente arquivada na JUCESP e divulgada na página da Emissora na rede mundial de computadores e em sistemas eletrônicos disponíveis nas páginas da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“B3”) na rede mundial de computadores (“Sistema ENET”), em até 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da AGE, conforme aplicável, nos termos do artigo 52, inciso III-A da Resolução CVM 60. Eventuais atos societários da Emissora posteriores realizados em razão da Emissão seguirão este mesmo procedimento.

1.3. A Emissora compromete-se a protocolar a ata da AGE na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da AGE devidamente arquivada na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o referido registro ou publicação, conforme o caso.

2. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES LASTRO

2.1 As Debêntures Lastro, vinculadas à presente Escritura de Emissão, bem como as suas características específicas, estão descritas no Anexo VI desta Escritura de Emissão.

2.2. Substituição

2.2.1. Fica expressamente vedada a substituição, adição ou retirada das Debêntures Lastro após a Data de Emissão, não podendo a Emissora aliená-las, onerá-las, substituí-las ou, por qualquer forma, alterar sua composição.

2.3. Vinculação dos Pagamentos

2.3.1. Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, as Debêntures Lastro, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes ao objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos das Debêntures Lastro estão expressamente vinculados às Debêntures por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, conforme a presente Escritura, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

3. REQUISITOS

3.1. A presente Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

3.1.1. Registro e Arquivamento desta Escritura de Emissão

3.1.1.1. Esta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos (“Aditamentos”) serão enviados à CVM no Sistema ENET em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua assinatura. Eventuais aditamentos à presente Escritura de Emissão posteriores seguirão este mesmo procedimento, nos termos do artigo 62, inciso I, parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 89 da Resolução CVM 160.

3.1.1.2. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados na B3 pela Emissora para fins de instituição do regime fiduciário de que trata o artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430.

3.1.1.3. Esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente da aprovação em AGD (conforme abaixo definido), sempre que e somente: (i) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei; (iii) 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, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação, (iv) quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias; (v) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; (vi) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas; e (vii) quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que as Debêntures não tenham sido subscritas e integralizadas.

3.1.2. Depósito para Distribuição e Negociação das Debêntures

3.1.2.1. As Debêntures serão depositadas para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação, observado o disposto na Cláusula 6.4.12.2 abaixo, no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

3.1.3. Registro da Oferta na CVM e Rito de Registro e Distribuição para as Debêntures

3.1.3.1. A Oferta será registrada na CVM, sob o rito de registro automático, nos termos da Lei nº 6.385, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias

aplicáveis. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM com lastro em créditos devidos por devedor único destinada a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160.

3.1.3.2. Em complemento aos requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, deverão ser divulgados, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, os seguintes documentos, dentre outros: (i) o anúncio de início de distribuição nos termos dos artigos 13 e 59, II, da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), de forma a divulgar o início do período de distribuição das Debêntures; e (ii) o anúncio de encerramento de distribuição, nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”), de forma a divulgar o resultado da Oferta e a distribuição das Debêntures. Adicionalmente, tendo em vista o público-alvo da Oferta composto exclusivamente por Investidores Profissionais, fica dispensada a apresentação de lâmina da oferta e prospecto no âmbito da Oferta, conforme previsto na Resolução CVM 160, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação atinentes à Oferta previstas na Resolução CVM 160 e nesta Escritura de Emissão.

3.1.3.3. As Debêntures serão objeto de distribuição pública e estarão sujeitas a registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385 e a registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

3.1.4. **Dispensa de Determinados Documentos da Operação das Debêntures**

3.1.4.1. As Debêntures serão ofertadas exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto, de lâmina da oferta e utilização de documento de aceitação da Emissão, nos termos do artigo 9º, inciso I e § 3º da Resolução 160.

3.1.4.2. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem as Debêntures, reconhecem que: (i) foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Emissão; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda das Debêntures, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas (conforme definido na Resolução CVM 160) no âmbito da Emissão; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos das Debêntures e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) optaram por realizar o investimento nas Debêntures exclusivamente com base em informações públicas referentes às Debêntures, à Emissora e à Companhia, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Escritura de Emissão; (vii) têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Operação do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora; e (viii) foi dispensada a utilização de documento de aceitação da Oferta.

3.1.5. Registro na ANBIMA

3.1.5.1. Nos termos do “*Código de Ofertas Públicas*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme atualmente em vigor (“Código de Ofertas ANBIMA” e “Regras e Procedimentos ANBIMA”, respectivamente, e, quando em conjunto, “Códigos ANBIMA”), por se tratar de oferta de distribuição pública das Debêntures sob o rito automático de distribuição, nos termos dos artigos 15 a 19, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos ANBIMA, e do Código de Ofertas ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento.

4. OBJETO SOCIAL

4.1. Nos termos do artigo 3º (terceiro) do Estatuto Social da Emissora, a Emissora tem por objeto social: (i) a realização de operações de securitização, emitindo títulos de securitização com ou sem a instituição de regime fiduciário sobre o lastro da emissão; e (ii) a participação, como controladora, de sociedades de propósito específico dedicadas a operações de securitização, nos casos dos segmentos em que não há previsão legal de instituição de regime fiduciário.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser integralmente acolhidos pela Emissora na conta nº 76841-1, agência 0393, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta do Patrimônio Separado”), sujeita ao Regime Fiduciário (conforme abaixo definido), e serão utilizados pela Emissora para integralização das Debêntures Lastro.

5.1.1. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, correspondência eletrônica contendo o comprovante de transferência eletrônica para a Companhia, atestando a Destinação dos Recursos da presente Emissão, acompanhada do comprovante de integralização das Debêntures Lastro.

5.2. Destinação de Recursos pela Companhia. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da emissão das Debêntures Lastro serão destinados, no curso ordinário de seus negócios, para (i) efetuar a quitação integral das Obrigações Existentes (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro), por meio de pagamento a ser realizado pela Companhia ao credor das Obrigações Existentes; (ii) reforço de caixa da Companhia, nos termos da Cláusula 2.2 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro.

5.2.1. A Companhia deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora anualmente, a partir da Data de Emissão e até que seja comprovada a totalidade da destinação de recursos, observada a Data de Vencimento, declaração, assinada por representantes legais, atestando a destinação de recursos líquidos indicada na Cláusula acima, juntamente com os documentos necessário para fins da referida destinação, podendo o Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora solicitar à Emissora todos os



eventuais esclarecimentos e documentos adicionais que se façam necessários.

5.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, a Companhia comprometeu-se a apresentar ao Agente Fiduciário e a Securitizadora, 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 a efetiva destinação dos recursos oriundos das Debêntures.

5.3. Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de despesas para fazer frente ao pagamento de despesas da operação, durante a operação, com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, sobre os recursos da integralização a serem disponibilizados à Companhia, em montante equivalente a R\$ 82.716,91 (oitenta e dois mil setecentos e dezesseis reais e noventa e um centavos) (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”, respectivamente).

5.3.1. Caso, por qualquer motivo, e em qualquer momento for verificado pela Emissora, que o montante existente no Fundo de Despesas seja inferior a R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por meio de aporte de recursos pela Emissora, que estará obrigada a recompor o referido fundo referido até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, o qual será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA. A recomposição pela Companhia acima será realizada por meio de depósito na Conta do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que receber comunicação por escrito da Securitizadora.

5.2.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Companhia no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

5.2.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Debenturistas que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Debenturistas decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva AGD convocada especialmente para este fim.

5.2.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Debenturistas reunidos em AGD convocada com este fim, nos termos desta Escritura de Emissão, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de Debêntures detida por cada Debenturista, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Companhia e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado das Debêntures, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da



Companhia no âmbito dos Créditos da Operação (conforme definido abaixo), e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista nesta Escritura de Emissão.

5.2.6. Conforme previsto nesta Escritura de Emissão, caso qualquer um dos debenturistas não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Debenturista inadimplente tenha direito na qualidade de debenturista da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

5.2.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA EMISSÃO E DA OFERTA

6.1. Número da Emissão

6.1.1. As Debêntures representam a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. Número de Classes e Séries

6.2.1. A Emissão será realizada em classe e série única.

6.3. Valor Total da Emissão

6.3.1. O valor total da Emissão será de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) (“Valor Total da Emissão”).

6.4. Colocação e Procedimento de Distribuição das Debêntures

6.4.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático, nos termos da Lei 6.385, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do Contrato de Distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, conforme detalhado no âmbito do Contrato de Distribuição.

6.4.2. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição.

6.4.3. A Oferta não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional ou suplementar de Debêntures, nos termos do parágrafo único do artigo 50 e 51, respectivamente, da Resolução CVM 160.

6.4.4. Será admitida a Distribuição Parcial das Debêntures, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo canceladas as Debêntures não distribuídas. Resta certo e ajustado que o presente

instrumento, assim como os demais Documentos da Operação aplicáveis, poderão ser aditados, sem necessidade de aprovação pela AGD, para retificar a quantidade de Debêntures emitidas, valor total da emissão e demais ajuste aplicáveis.

6.4.5. O Coordenador Líder organizará o plano de distribuição, que deverá observar o procedimento descrito no artigo 49 da Resolução CVM 160, conforme previsto no Contrato de Distribuição. O Plano de Distribuição das Debêntures será elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, e tendo em vista o rito de registro e o público-alvo adotado no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 9º, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, cada Investidor Profissional fica informado que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto, de lâmina e utilização de documento de aceitação da Oferta, para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou ou realizará análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e (iii) existem restrições para a revenda dos títulos de dívida, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160.

6.4.6. As Debêntures somente poderão ser distribuídas pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 após (i) a obtenção de registro da Oferta perante a CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início, realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, com envio simultâneo, pelo Coordenador Líder, da versão eletrônica do Anúncio de Início de Distribuição à CVM e à B3, nos termos do § 2º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

6.4.7. Não existirão reservas antecipadas, sendo que o Coordenador Líder, conforme a Cláusula 6.4.5 acima, organizará o plano de distribuição das Debêntures nos termos da Resolução CVM 160, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

6.4.8. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

6.4.9. Em razão do público-alvo da Oferta, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora poderão ser consideradas na alocação das Debêntures entre os investidores.

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

6.4.11. A Oferta estará a mercado a partir da data em que o Anúncio de Início for divulgado, nos termos da Resolução CVM 160. Neste sentido, tendo em vista que o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por Investidores Profissionais e será submetida ao registro automático de distribuição, a Oferta deverá permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do § 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160.

6.4.12. O período de distribuição das Debêntures será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto nos artigos 47 e 48 da Resolução CVM 160.

6.4.12.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pela Emissora, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) Distribuição da totalidade das Debêntures.

6.4.12.2. As Debêntures poderão ser negociadas junto a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160. Ainda, na presente data, a Emissão não cumpre com o requisito previsto no artigo 33, § 10 da Resolução CVM 60 e não teve dispensa de tal requisito pela Superintendência de Securitização e Agronegócio - SSE da CVM, de forma que, a princípio, após 1 (um) ano da Data de Encerramento da Oferta, as Debêntures ainda não poderão ser revendidas ao público investidor em geral.

6.5. Garantias das Debêntures

6.5.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, para as Debêntures, as quais não contarão, também, com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Debêntures, nem haverá coobrigação por parte da Emissora.

6.6. Garantias das Debêntures Lastro

6.6.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.5.1 acima, para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento das Debêntures Lastro, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, desde que contratados em valores razoavelmente praticados no mercado e devidamente comprovados, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas da Operação; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares das Debêntures Securitizadas (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro), sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização das Debêntures Securitizadas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Securitizadas (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro); incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos, exclusivamente vinculados a presente operação e devidamente comprovados; (iv) qualquer outro montante devido pela Companhia e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa necessários para a Operação; e/ou (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Debêntures Lastro e/ou com as Garantias (“Obrigações Garantidas”), serão outorgadas as seguintes garantias:

- (i) a fiança, concedida em favor da Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (“Fiança”), pela **JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Rebouças, nº 3.084, 4º andar, parte, Pinheiros, CEP 05402-600, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 42.496.996/0001-18 (“JFL Nova 01”); e pelo Sr. **Jorge Felipe Lemann**, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF”) sob o n.º 011.176.347-95 (“Jorge” e, quando em conjunto com a JFL Nova 01, “Fiadores” e os Fiadores, quando em conjunto com a Companhia e o Garantidor AFC (conforme abaixo definido), “Garantidores”);
- (ii) a alienação fiduciária sobre todas as cotas, presentes e futuras, de emissão do **JFL Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 53.463.715/0001-47, administrado pela **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“FII”), e que sejam de propriedade do Jorge (“Cotas” e “Garantidor AFC”, respectivamente) (e todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Cotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pelo FII ao Garantidor AFC (“AFC” e, quando em conjunto com a Fiança e o Fundo de Despesas, “Garantias”) nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro e do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pelo Garantidor AFC, na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciário, pelo FII e pela Companhia, na qualidade de intervenientes, por meio do qual é constituída a AFC (“Contrato de AFC” e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, “Contratos de Garantia”); e
- (iii) o Fundo de Despesas.

6.7. Agente Liquidante e Escriturador

6.7.1. A instituição prestadora de serviços de liquidação das Debêntures será a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, no Município de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Debenturistas (“Agente Liquidante”), bem como será responsável por efetuar a escrituração das Debêntures (“Escriturador”) ou qualquer outra instituição que venha a suceder o Agente Liquidante na prestação dos serviços relativos às Debêntures.

6.7.2. O Escriturador atuará como escriturador das Debêntures, as quais serão emitidas sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade das Debêntures: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme as Debêntures estejam eletronicamente custodiadas na B3, respectivamente, em nome de cada Debenturista; ou (ii) o extrato emitido pelo

Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme aplicável, em nome de cada Debenturista.

6.7.3. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em AGD, nas hipóteses previstas na Cláusula 6.11 abaixo.

6.7.4. Caso a Emissora ou os Debenturistas desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 6.11 abaixo, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da AGD, nos termos da Cláusula 12 desta Escritura de Emissão.

6.7.5. O Agente Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Debenturistas, executados por meio da B3.

6.7.6. O Agente Liquidante poderá ser substituído sem a necessidade de aprovação em AGD, apenas nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; e/ou (ii) caso o Agente Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) se o Agente Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iv) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; (v) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; (vi) ao fim da vigência do contrato; ou (vii) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Agente Liquidante.

6.7.7. Caso a Emissora ou os Debenturistas desejem substituir o Agente Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula 12 desta Escritura de Emissão

6.8. Instituição Custodiante

6.8.1. A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada (“Instituição Custodiante” ou “Custodiante”), será responsável por efetuar a custódia eletrônica e/ou física, entre outras responsabilidades definidas nas normas editadas pela CVM e pela B3.

6.8.2. Para os fins dos artigos 33, inciso I, e 34 da Resolução CVM 60, as vias originais ou eletrônicas da **(a)** a Escritura de Emissão das Debêntures Lastro; **(b)** o boletim de subscrição das Debêntures Lastro; **(c)** cópia do livro de registro das Debêntures Lastro; **(d)** cópia do livro de registro de transferência das Debêntures Lastro; e **(f)** esta Escritura de Emissão (“Documentos Comprobatórios dos Créditos da Operação”), bem como as vias originais ou eletrônicas de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, deverão ser mantidos, até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado, sob custódia, pela Instituição Custodiante. Os Documentos Comprobatórios serão encaminhados pela Emissora à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da aquisição dos respectivos Créditos da Operação, exclusivamente para a sua custódia em conjunto com relação em formato Excel detalhando os documentos enviados para custódia junto à Instituição Custodiante, para

conferência do recebimento dos documentos. O Custodiante deverá assinar e entregar à Emissora uma declaração conforme o disposto no Anexo IV a esta Escritura de Emissão.

6.8.3. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda das vias originais físicas ou eletrônicas dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos da Operação, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem, na forma de depósito voluntário, nos termos da Resolução CVM 60 e conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil.

6.8.4. Os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidos sob custódia pelo Custodiante, na forma do artigo 35, parágrafo 2º, inciso III, alínea b, da Resolução CVM 60, com as funções de: (i) receber os referidos Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos da Operação; (ii) fazer a custódia e guarda dos referidos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os referidos Documentos Comprobatórios.

6.8.5. A Instituição Custodiante deverá permitir o acesso às vias dos Documentos Comprobatórios pela Emissora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Emissora nesse sentido, ou prazo inferior, (i) no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos às Debêntures, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos da Operação, de modo a garantir os pagamentos relativos às Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão; (ii) caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e nesta Escritura de Emissão para proteger direitos ou defender os interesses dos Debenturistas; ou (iii) caso a Emissora seja compelida, em decorrência de decisão judicial ou administrativa. Nesse caso, a Instituição Custodiante se compromete a envidar seus melhores esforços para que a Emissora consiga cumprir o prazo.

6.8.6. Fica vedado à Instituição Custodiante, bem como a partes a ele relacionadas, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios para as Debêntures nos quais atuem.

6.8.7. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

6.8.8. Adicionalmente, sempre que houver aditamento à presente Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

6.8.9. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em AGD, nas hipóteses previstas na Cláusula 6.11 abaixo.

6.8.10. Caso a Emissora e/ou os Debenturistas desejem substituir a Instituição Custodiante sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 6.11 abaixo, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da AGD, nos termos da Cláusula 12 desta Escritura de Emissão.

6.9. Contador do Patrimônio Separado

6.9.1. O Contador do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

6.9.2. O Contador do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em AGD, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; ou (iv) ao fim da vigência do contrato.

6.9.3. Caso a Emissora ou os Debenturistas desejem substituir o Contador do Patrimônio Separado sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da AGD, nos termos da Cláusula 12 desta Escritura de Emissão.

6.10. Auditor Independente

6.10.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

6.10.2. O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em AGD, nas hipóteses previstas na Cláusula 6.11 abaixo.

6.10.3. Caso a Emissora ou os Debenturistas desejem substituir o Auditor Independente sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 6.11 abaixo, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da AGD, nos termos da Cláusula 12 desta Escritura de Emissão.

6.11. Substituição dos Prestadores de Serviços

6.11.1. O Escriturador, o Contador e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de AGD, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada pela Emissora, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente e/ou Contador; (iii) caso o Escriturador, o Contador e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Contador e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade contratada, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, o Contador e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Debenturistas; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, o Contador e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, o Contador e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, o Contador e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Auditor Independente ou do

Contador, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; (ix) se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; e (x) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Auditor Independente ou Contador, conforme o caso.

6.11.2. Nos casos previstos na Cláusula 6.11.1 acima, o novo Escriturador, Contador e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em AGD, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Contador ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

6.11.3. Esta Escritura será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

7. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

7.1. Data de Emissão

7.1.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 27 de março de 2026 (“Data de Emissão”).

7.2. Data de Início da Rentabilidade

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

7.3. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade

7.3.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, e, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por esta, extrato em nome do debenturista, que servirá como comprovante de titularidade de tais Debêntures (“Debenturistas”).

7.4. Conversibilidade

7.4.1. As Debêntures serão não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

7.5. Espécie

7.5.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, com instituição de Regime Fiduciário pela Emissora, sendo que o integral cumprimento de todas as obrigações financeiras pactuadas sob a presente Emissão será sujeito ao Regime Fiduciário, nos termos desta Escritura de Emissão, não remanescendo para a Emissora ou para seus acionistas qualquer responsabilidade subsidiária ou integral que exacerbe o Patrimônio Separado.

7.6. Prazo e Data de Vencimento

7.6.1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de 731 (setecentos e trinta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de março de 2028 (“Data de Vencimento Final”), ressalvadas, em qualquer dos casos, as hipóteses de vencimento antecipado em razão da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo).

7.7. Valor Nominal Unitário

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

7.8. Quantidade de Debêntures

7.8.1. Serão emitidas 90.000 (noventa mil) Debêntures.

7.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização das Debêntures

7.9.1. As Debêntures serão subscritas, no mercado primário, de acordo com os procedimentos da B3. As Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, na forma prevista na Resolução CVM 160, e a colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

7.9.2. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, em 1 (uma) ou mais datas, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) e, nas demais integralizações, serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade até a data da efetiva integralização das Debêntures (“Preço de Integralização”).

7.9.3. Não será admitido ágio ou deságio na integralização das Debêntures.

7.9.4. Para os fins desta Escritura de Emissão, define-se “Data de Integralização” qualquer data em que ocorrer a integralização das Debêntures.

7.10. **Requisitos de Integralização.** A integralização das Debêntures está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos (“Condições Precedentes de Integralização”):

- (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, com exceção do Anúncio de Encerramento;

- (ii) obtenção, pela Companhia, pelos Garantidores e por suas respectivas Afiliadas, de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, nos Contratos de Garantia e no Contrato de Distribuição, incluindo aprovações, societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios, conforme aplicável;
- (iii) obtenção do registro para colocação e negociação das Debêntures junto à B3 para a distribuição pública das Debêntures, devendo a Emissora entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridos pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Debêntures, assim como, após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;
- (iv) arquivamento da assembleia geral extraordinária da Companhia perante a JUCESP;
- (v) arquivamento da reunião do conselho de administração da Companhia perante a JUCESP;
- (vi) arquivamento do instrumento de decisão do sócio único da JFL Nova 01 perante a JUCESP;
- (vii) arquivamento do instrumento de decisão do sócio único da 8000 C-Paks perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
- (viii) publicação da assembleia geral extraordinária e da reunião do conselho de administração da Companhia, nos termos do artigo 289 da Lei 6.404;
- (ix) registro da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;
- (x) registro do Contrato de AFC perante no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;
- (xi) inscrição da Securizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia como titular das Debêntures Lastro
- (xii) concessão do registro da Oferta na CVM e B3;
- (xiii) recebimento, pela Securizadora, da opinião legal, com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil da Data de Início da Rentabilidade.

7.11. Atualização Monetária das Debêntures

7.11.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente (“Atualização Monetária das Debêntures”).

7.12. Remuneração:

7.12.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI -

Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definido abaixo), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 3,90 (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos (“Remuneração das Debêntures” ou “Remuneração”), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão ou a data de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo) em decorrência de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro (conforme definido abaixo).

7.12.1.1. A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na data de Integralização das Debêntures, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros (se houver), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, inclusive, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDIk]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “*n*”.

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “*n*” um número inteiro.

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3, com duas casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = \left(\left(\frac{Spread}{100} \right) + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = 3,90 (três inteiros e noventa centésimos por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização das Debêntures, ou Data de Pagamento anterior, ou da última amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) 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.
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (Fator DI) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 21 pela B3, pressupondo-se que o dia 21, 22, 23, 24 e 25 são um Dias Úteis).

7.12.2. Caso, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI,

será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

7.12.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 5 (cinco) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI, conforme o caso, deverá(ão) ser substituída(s) pelo seu substituto legal. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, a Securitizadora convocará uma assembleia geral de Debenturistas (“AGD”), na forma e nos termos a serem disciplinados nesta Escritura de Debêntures, para deliberação, entre os Debenturistas em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI, conforme o caso, divulgada será utilizada na apuração da Remuneração quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Agente Fiduciário quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração, nos termos do procedimento previsto nesta Cláusula 7.12.3.

7.12.4. Caso Debenturistas representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Debêntures em Circulação em primeira ou em segunda convocação, em comum acordo com a Companhia e com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, não entrem em consenso acerca do parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, a Companhia deverá em até 90 (noventa) dias contados da data de realização da AGD (ou da data em que receber a notificação informando a não instalação ou insuficiência de quórum para deliberação, em primeira e segunda convocação) resgatar as Debêntures Lastro, mediante o pagamento, à Securitizadora, do Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, acrescido da correspondente Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data do efetivo resgate, sem a incidência de quaisquer prêmios ou penalidades, com o consequente Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo).

7.12.5. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da AGD prevista acima, a AGD não será realizada e a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo dispensada, portanto, a realização da referida AGD.

7.12.6. Caso, no prazo de 90 (noventa) dias após a realização da AGD prevista nas Cláusulas 7.12.3 e seguintes acima, a Taxa DI volte a ser divulgada ou seja divulgado seu substituto legal, considerar-se-á sem efeito a deliberação aprovada em AGD quanto ao resgate das Debêntures Lastro previsto na Cláusula 7.12.4 acima, passando a Taxa DI ou seu substituto legal, conforme aplicável, a ser utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro.

7.12.7. O Período de Capitalização da Remuneração (“Período de Capitalização”) é, para o 1º (primeiro) Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade,

inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final.

7.13. Pagamento da Remuneração

7.13.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual da Amortização Extraordinária das Debêntures e/ou Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Lastro e desta Escritura de Emissão, o pagamento da Remuneração será devido nas datas descritas no Anexo I desta Escritura de Emissão, desde que a Emissora tenha recebido os valores em decorrência das Debêntures Lastro (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração”). A Remuneração será calculada e paga de forma *pro rata die* considerando o Período de Capitalização.

7.14. Amortização do Valor Nominal Unitário

7.14.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual da Amortização Extraordinária das Debêntures e/ou Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro e desta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado nos percentuais e em cada um das datas em que estiver indicado “Sim” na coluna “Amortização do Valor Nominal Unitário” da tabela constante do Anexo I à presente Escritura de Emissão, sendo que a amortização do Valor Nominal Unitário atingirá o percentual de 100% (cem por cento) na Data de Vencimento Final das Debêntures.

7.15. Local de Pagamento

7.15.1. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

7.15.2. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas, nos termos da presente Escritura, aqueles que forem debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

7.15.3. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os recursos depositados a título de Fundo de Despesas, poderão ser aplicados nos “Investimentos Permitidos”, quais sejam: (i) instrumentos financeiros com classificação de baixo risco e liquidez diária, emitidos ou administrados por instituições financeiras classificadas como “Segmento S1” pelo Banco Central do Brasil, de acordo com a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.553, de 30 de janeiro de 2017, tais como (a) fundos de renda fixa atrelados à Taxa DI ou Taxa SELIC, desde que tais fundos

possuam classificação de risco equivalente àquela atribuída ao fundo de investimento denominado “ITAÚ INDEX SIMPLES SELIC EMP RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO DA CIC RESP LIMITADA”, inscrito no CNPJ sob o nº 40.457.904/0001-65, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos. Os rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos serão reconhecidos pela Securizadora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 22 da Resolução CVM 60. A Emissora poderá se utilizar dos créditos tributários gerados pela remuneração dos Investimentos Permitidos para fins de compensação de tributos oriundos de suas atividades.

7.16. Prorrogação dos Prazos

7.16.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista e decorrente desta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

7.16.2. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão, entende-se por “Dia(s) Útil(eis)”: qualquer dia em que não seja feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

7.17. Encargos Moratórios

7.17.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente remunerados pela Remuneração, conforme definida na Cláusula 7.12 acima, ficarão, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente necessárias e incorridas pela Emissora na cobrança do crédito (“Encargos Moratórios”).

7.18. Repactuação

7.18.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

7.19. Publicidade

7.19.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Debenturistas, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão

disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securizadora na rede mundial de computadores - Internet (<https://exessecurizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430/2022, devendo a Securizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação (“Aviso aos Debenturistas”).

7.19.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

7.20. Imunidade de Debenturistas

7.20.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Agente Liquidante, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

7.21. Classificação de Risco

7.21.1. Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir *rating* às Debêntures Lastro e/ou às Debêntures.

7.22. Código ISIN BREXSEDBS021

7.23. Oferta de Antecipado das Debêntures

7.23.1. A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretroatável, a qualquer momento a partir data de divulgação do Anúncio de Encerramento, realizar oferta de resgate antecipado total das Debêntures (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”), caso a Companhia realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, nos termos da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures Lastro (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro”). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro e será operacionalizada na forma descrita abaixo, observado o previsto na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro.

7.23.2. A Oferta Resgate Antecipado das Debêntures Lastro ocorrerá mediante comunicação à Emissora e ao Agente Fiduciário, com no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, sendo que na referida

comunicação deverá constar: (i) que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro será relativa à totalidade das Debêntures Lastro; (ii) o valor do prêmio de resgate, caso existente, que não poderá ser negativo; (iii) forma e prazo de manifestação, à Companhia, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Securizadora, caso aceite a Oferta Resgate Antecipado das Debêntures Lastro; (iv) a data efetiva para o resgate das Debêntures Lastro e pagamento à Emissora, que deverá ser um Dia Útil; e (v) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelos Debenturistas.

7.23.3. Após o recebimento pela Emissora da comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, esta publicará comunicado informando a respeito da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, enviada pela Companhia, devendo (i) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro), (ii) o prazo para que a totalidade dos Debenturistas se manifeste acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, que deverá corresponder a, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da notificação de Resgate Antecipado das Debêntures, sendo que a ausência de manifestação do titular de Debêntures neste período deverá ser interpretada como não adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, (iii) o procedimento para tal manifestação, e (iv) demais informações relevantes aos Debenturistas.

7.23.4. Após consulta e decisão dos Debenturistas, a Emissora terá 2 (dois) Dias Úteis, contados do término do prazo previsto na cláusula acima para enviar notificação à Companhia a respeito da quantidade de Debenturistas que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

7.24.5. O valor a ser pago aos Debenturistas será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser resgatado, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, se aplicável, devidos e não pagos até a data do resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e (iii) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido ao Debenturistas, a exclusivo critério da Companhia, o qual não poderá ser negativo.

7.23.6. As Debêntures resgatadas pela Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.23.7. No caso das Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, a referida liquidação seguirá os procedimentos de B3. No caso das Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, a liquidação do resgate de Debêntures em razão de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures se dará mediante depósito a ser realizado pelo Escriturador nas contas correntes indicadas pelos titulares das Debêntures.

7.24. Resgate Antecipado das Debêntures

7.24.1. A Emissora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretroatável, realizar o resgate antecipado obrigatório do valor remanescente das Debêntures (“Resgate Antecipado das Debêntures”),

a qualquer tempo, caso a Companhia realize (i) a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, o resgate antecipado facultativo das Debêntures Lastro, nos termos previstos na Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Lastro”); e/ou (ii) o resgate antecipado obrigatório das Debêntures Lastro, caso: (a) ocorra o recebimento de recursos oriundos das Distribuições (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro) depositados na Conta do Patrimônio Separado, e tais recursos líquidos sejam suficientes para o pagamento do valor do resgate antecipado obrigatório das Debêntures Lastro, nos termos previstos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro; (b) ocorra a declaração do vencimento antecipado das Debêntures Lastro, nos termos da Cláusula 7 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, nos termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro; (c) nas demais hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado previstas nesta Escritura de Emissão; ou (d) caso ocorra o resgate antecipado total das Debêntures Lastro por indisponibilidade da Taxa DI, nos termos da Cláusula 7.12.4 desta Escritura de Emissão e da Cláusula 4.14.4 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (em conjunto, “Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures Lastro”, sendo o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures Lastro, quando em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Lastro, “Resgate Antecipado das Debêntures Lastro”). O Resgate Antecipado das Debêntures deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para o Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, e será operacionalizado na forma descrita nas cláusulas que seguem.

7.24.2. Caso ocorra o Resgate Antecipado das Debêntures em decorrência do Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do Resgate Antecipado das Debêntures (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; e (iv) de prêmio de resgate equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o saldo devedor, caso o Resgate Antecipado das Debêntures Lastro seja realizado nos primeiros 6 (seis meses) da operação, contados a partir da Data de Início da Rentabilidade, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio} = 5\% \times \text{Saldo Devedor}$$

Onde:

“Saldo Devedor” significa, em determinada data de apuração, o montante total devido pela Emissora em relação às Debêntures, correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida e ainda não paga, calculada *pro rata temporis* até a respectiva data, bem como de quaisquer encargos moratórios, penalidades, multas, juros de mora e demais acréscimos pecuniários previstos na Escritura, excluídos, quando aplicável, valores referentes a prêmios ou penalidades de resgate, salvo se expressamente incluídos para fins de cálculo.

7.24.3. Caso a data de realização do Resgate Antecipado das Debêntures Lastro coincida com uma data de pagamento de Remuneração, o valor de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

7.24.4. O Resgate Antecipado das Debêntures Lastro somente será realizado mediante envio de comunicação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, que deverá ser um Dia Útil; (b) a menção ao valor de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado das Debêntures Lastro.

7.24.5. Em até 5 (cinco) dias contados do recebimento de comunicação de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro disposta na Cláusula 7.24.4 acima, a Emissora deverá comunicar os Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário das Debêntures, acerca do Resgate Antecipado das Debêntures mediante divulgação de aviso aos Debenturistas em seu *website*, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá ser comunicado com 3 (três) Dias Úteis de antecedência à data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado das Debêntures (“Comunicação de Resgate”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data de realização do Resgate Antecipado das Debêntures; (ii) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o equivalente ao Valor de Resgate Antecipado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado das Debêntures.

7.24.6. Uma vez exercida pela Companhia a opção pelo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Lastro e/ou da realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures Lastro na forma da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, com o consequente Resgate Antecipado das Debêntures pela Emissora, (i) a Emissora deverá comunicar a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência; (ii) tal resgate tornar-se-á obrigatório, vinculante e definitivo, devendo ocorrer por meio da B3; e (iii) o seu respectivo pagamento também será realizado por meio da B3.

7.24.7. A data de realização dos pagamentos devidos em razão do Resgate Antecipado das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

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

7.24.9. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures Lastro.

7.25. Amortização Extraordinária das Debêntures decorrente de Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures Lastro

7.25.1. A Emissora deverá, durante a vigência das Debêntures, realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, até o limite de 98% (noventa e oito inteiros por cento) (“Amortização Extraordinária das Debêntures”), a qualquer tempo, caso a Companhia realize (i) a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, amortização extraordinária facultativa das Debêntures Lastro, nos termos previstos na Cláusula 6.4 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro”); e/ou (ii) a amortização

extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures Lastro, com os recursos oriundos das Distribuições, sendo certo que 100% (cem por cento) dos recursos provenientes das Distribuições deverão ser destinadas à amortização extraordinária obrigatória e proporcional das Debêntures Lastro, nos termos previstos na Cláusula 6.5 da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (“Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures Lastro”, e, quando em conjunto com a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro, “Amortização Extraordinária das Debêntures Lastro”).

7.25.1.1. Caso a Companhia realize a Amortização Extraordinária das Debêntures Lastro, o valor devido pela Companhia será equivalente a parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; e (iv) de prêmio equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor a ser amortizado acrescido dos valores previstos nos itens (i) a (iv) acima, exclusivamente no caso da Amortização Extraordinária Facultativa seja realizada nos primeiros 6 (seis meses) da operação, contados a partir da Data de Início da Rentabilidade, calculado conforme fórmula abaixo.

$$\text{Prêmio} = 5\% \times \text{valor a ser amortizado}$$

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

7.25.1.3. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a exclusivo critério da Companhia com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro, que deverá ser um Dia Útil; (b) a menção ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro. A Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures Lastro será realizada na forma prevista na Cascata de Pagamentos.

7.25.2. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures Lastro, a Emissora deverá comunicar os Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário das Debêntures, acerca da Amortização Extraordinária das Debêntures ou mediante divulgação de aviso aos Debenturistas em seu *website*, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá ser comunicado com 3 (três) Dias Úteis de antecedência à data em que se pretende realizar a Amortização Extraordinária das Debêntures (“Comunicação de Amortização”), sendo que na referida comunicação deverá constar no mínimo (i) a data efetiva da Amortização Extraordinária das Debêntures; (ii) a

estimativa do valor da Amortização Extraordinária das Debêntures; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária.

7.25.3. Os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures Lastro serão sempre imputados de forma proporcional ao saldo devedor integralizado de Debêntures Lastro integralizadas e, portanto, de Debêntures integralizadas, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

7.25.4. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Amortização e/ou pagamento de Remuneração, o prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro deverá ser calculado sobre o Saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

7.25.5. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes às Debêntures advindos das Debêntures Lastro e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes às Debêntures.

7.26. Cascata de Pagamentos

7.26.1. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos da Operação e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior (“Cascata de Pagamentos”):

- (i) Pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, caso haja;
- (ii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;
- (iv) Pagamento da amortização programada das Debêntures no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos, se aplicável;
- (v) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário; e
- (vi) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures.

8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. A presente Escritura de Emissão deverá ser registrada em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, em vista da instituição do Regime Fiduciário. A Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário evidência da obtenção do referido

registro, no Dia Útil imediatamente subsequente à sua obtenção.

8.2. Patrimônio Separado

8.2.1. Nos termos desta Escritura de Emissão, é constituído patrimônio constituído em favor dos Debenturistas com a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto: (i) por todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas, fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Companhia por força da emissão das Debêntures Lastro (“Créditos da Operação”); (ii) pelas Garantias; (iii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iv) pelo Fundo de Despesas; (v) pelos bens, recursos e/ou direitos decorrentes dos itens “(i)” a “(iv)”, anteriores, incluindo mas não se limitando aos rendimentos financeiros decorrentes dos valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação das Debêntures a que está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando a, as despesas do patrimônio separado, conforme disposto nos termos desta Escritura de Emissão e no artigo inciso II do artigo 26 da Lei nº 14.430, não se confundindo, ainda, com o patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões (“Patrimônio Separado”).

8.3. **Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.** Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora, neste ato, declara instituído o Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos da Operação; (ii) as Garantias; (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iv) pelo Fundo de Despesas; e (v) os bens, recursos e/ou direitos decorrentes dos itens “(i)” a “(iv)”, incluindo mas não se limitando aos rendimentos financeiros decorrentes dos valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, anteriores e constituí Patrimônio Separado (“Regime Fiduciário”).

8.4. Por força da vinculação de que trata a Cláusula 8.3 acima, (i) os Créditos da Operação; (ii) as Garantias; (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iv) pelo Fundo de Despesas; e (v) os bens, recursos e/ou direitos decorrentes dos itens “(i)” a “(iv)”:

- (i) não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora, em nenhuma hipótese, destinando-se exclusivamente à liquidação das Debêntures e de seus respectivos custos;
- (ii) permanecerão apartadas do patrimônio comum da Securitizadora e de outros patrimônios separados da Securitizadora até o resgate da totalidade das Debêntures e o pagamento de todas as obrigações financeiras assumidas pela Emissão;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento das Debêntures e ao pagamento das Despesas e respectivos custos e eventuais obrigações fiscais, conforme previsto nesta Escritura de Emissão;
- (iv) estão isentas e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores diretos ou indiretos

da Securizadora, que se compromete a manter o Patrimônio Separado indene;

- (v) observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, bem como os fatores de risco associados à Emissão, não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes das Debêntures a que está vinculada.

8.5. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito desta Escritura, as Garantias, que integram o Patrimônio Separado, serão mantidas agrupadas no Patrimônio Separado.

8.5.1. A realização dos créditos decorrentes das Debêntures encontra-se limitada ao fluxo de recursos que integram o Patrimônio Separado, não podendo ser havidos contra o patrimônio geral da Securizadora e/ou outros patrimônios separados. A obrigação da Securizadora de efetuar o pagamento dos valores devidos aos Debenturistas, incluindo principal e encargos, encontra-se exclusivamente condicionada e subordinada ao efetivo recebimento e/ou execução, pela Securizadora, dos pagamentos decorrentes das Debêntures Lastro e, subsidiariamente, da excussão das Garantias, nos termos dos Contratos de Garantia, em sua Conta do Patrimônio Separado.

8.5.2. O exercício social do Patrimônio Separado se encerra em 31 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de dezembro de 2026, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente do Patrimônio Separado e enviadas ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social a que se referirem, na forma da legislação aplicável.

8.6. Obrigações da Emissora com relação à Administração do Patrimônio Separado

8.6.1. Observado o disposto nesta Cláusula 8.6, a Securizadora, em conformidade com a legislação aplicável: (i) administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização, remuneração e demais encargos acessórios das Debêntures; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dia contados do término do exercício social a que se referirem, que ocorrerá na data prevista acima, na forma da Lei nº 14.430.

8.7. Responsabilidade da Securizadora

8.7.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido.

8.7.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar AGD para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

8.7.3. A AGD prevista acima, deverá ser convocada na forma na forma prevista nesta Escritura, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

8.7.4. Na AGD prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Debenturistas dos créditos nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os Debenturistas dos créditos não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.8. Subscrição das Debêntures

8.8.1. Os recursos das Debêntures serão destinados à aquisição das Debêntures Lastro que servirão de lastro para Emissão e às demais Destinações de Recursos constantes nesta Escritura de Emissão. A integralização das Debêntures poderá ocorrer em 1 (uma) ou mais datas.

8.9. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

8.9.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias uma AGD, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado conforme abaixo descrito (“Evento de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) ocorrência de: (a) decretação, desde que não seja sujeito a recurso e/ou que não possa ser objeto de execução, de falência e/ou insolvência da Emissora; (b) extinção, encerramento,

dissolução e/ou liquidação da Emissora; (c) pedido de autofalência, formulado pela Emissora; ou (d) pedido de falência ou insolvência da Emissora formulado por terceiro, desde que não seja sujeito a recurso e/ou que não possa ser objeto de execução;

- (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, mediante decisão judicial ou administrativa, sendo certo que não cabe a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; e
- (v) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, sendo certo que não cabe a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

8.9.2. A Securizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário.

8.9.3. A AGD convocada para deliberar sobre os efeitos de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, (i) pela liquidação total, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual poderá ser deliberada pela administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para sua administração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

8.9.4. A Assembleia prevista acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação que não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Debenturistas em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

8.9.5. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securizadora na administração do Patrimônio

Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

8.9.6. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

8.9.7. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate das Debêntures mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Debenturistas nas seguintes hipóteses: (a) caso a AGD de que trata as Cláusulas acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a AGD de que trata as Cláusulas acima seja instalada e os Debenturistas não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.9.8. O Patrimônio Separado será liquidado *mutatis mutandis* os procedimentos decorrentes do Resgate Antecipado das Debêntures.

8.9.9. O Regime Fiduciário será considerado extinto quando da liquidação do Patrimônio Separado.

8.9.10. Destituída a Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário (i) administrar os bens e direitos que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos bens e direitos que integram o Patrimônio Separado; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Debenturistas na proporção das Debêntures detidas por cada Debenturista; e/ou (iv) transferir os créditos oriundos dos bens e direitos que integram o Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Debenturistas, na proporção das Debêntures detidos por cada um deles.

8.9.11. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Debenturistas, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelas Debêntures em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente das Debêntures.

8.10. Vencimento Antecipado

8.10.1. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia e/ou dos Garantidores decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, observados os prazos de cura, quando aplicáveis, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial à Emissora, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive), e de prêmio equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o saldo devedor, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nas Cláusulas 8.10.2. e 8.10.3. abaixo.

8.10.2. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, abaixo listados, implicará o vencimento antecipado das Debêntures Lastro de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Debenturistas reunidos em AGD, considerando-se imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia e dos Garantidores decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) Descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Companhia, da SPE e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (iii) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Companhia, pela SPE e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, suas Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, bem como a adoção de quaisquer medidas antecipatórias, preparatórias, antecedentes ou acessórias à recuperação judicial ou extrajudicial, incluindo, sem limitação, a formulação de pedido de tutela cautelar ou tutela antecipada, antecedente ou incidental, a instauração de procedimento de mediação ou negociação preventiva com credores, a solicitação de suspensão de execuções ou atos de constrição, a convocação de credores para negociação coletiva de passivos ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (iv) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Companhia, da SPE, de qualquer Garantidor, de respectiva afiliada e/ou do FII, conforme aplicável, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas decorrente exclusivamente da conclusão do respectivo projeto por elas desenvolvido não será considerado Evento de Vencimento Antecipado;
- (v) Invalidez, nulidade ou inexecutabilidade total desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, mediante decisão judicial, arbitral ou administrativa nesse sentido;
- (vi) Prática, pela Companhia, pelo FII, pela SPE e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado às Debêntures, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer

de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

- (vii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, pelo FII, pela SPE e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação, sem expressa e formal anuência dos Debenturistas;
- (viii) Decretação de insolvência da Companhia, da SPE e/ou qualquer Garantidor (bem como suas respectivas Controladas e/ou Controladas) ou inscrição dos Fiares em serviços de proteção ao crédito;
- (ix) Transformação do tipo societário da Companhia e/ou alteração no objeto social da Companhia, da SPE e/ou de qualquer Garantidor pessoa jurídica que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Companhia, pelo FII, pela SPE e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (x) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Companhia, do FII, da SPE e/ou de qualquer Garantidor, sem prévia e expressa autorização dos Debenturistas, sendo certo que, para fins desta cláusula, considera-se alteração de controle a transferência, direta ou indireta, da titularidade de ações ou quotas que resulte na modificação do grupo que detenha, isoladamente ou em conjunto, o poder de eleger a maioria dos administradores da Companhia ou de influenciar, de forma relevante, sua gestão e políticas financeiras, sendo certo que não será considerada alteração de controle a realização de reorganizações societárias intragrupo, incluindo fusões, incorporações, cisões ou outras operações entre sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico, desde que (a) não resulte na transferência, direta ou indireta, de ativos ou participações relevantes para fora da Companhia, do FII ou outros Garantidores; (b) não implique redução material da capacidade econômico-financeira da Companhia, do FII e/ou da SPE; e (c) não resulte no descumprimento de quaisquer Índices Financeiros, considerados de forma pro forma na data da operação, com base nas últimas demonstrações financeiras disponíveis;
- (xi) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações ou quotas, conforme aplicável, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia, o FII, a SPE e/ou qualquer Garantidor, sem prévia e expressa autorização dos Debenturistas, ressalvado que, não será considerada para esses fins, alteração de controle a realização de reorganizações societárias intragrupo, incluindo fusões, incorporações, cisões ou outras operações entre sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico, desde que (a) não resulte na transferência, direta ou indireta, de ativos ou participações relevantes para fora da Companhia, do FII, da SPE ou outros Garantidores; (b) não implique redução material da capacidade econômico-financeira da Companhia, do FII e da SPE; e (c) não resulte no descumprimento de quaisquer Índices Financeiros, considerados de forma pro forma na data da operação, com base nas últimas demonstrações financeiras disponíveis;

- (xii) Inclusão, em acordo societário ou estatuto social da Companhia e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xiii) Inclusão, em acordo societário, contrato social ou regulamento, conforme aplicável, da SPE e/ou do FII, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xiv) Redução de capital social da Companhia e/ou de qualquer Garantidor pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Debenturistas, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xv) Distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio, pagamento de mútuos celebrados pela Companhia, na qualidade de mutuária, com seus acionistas, diretos ou indiretos e/ou qualquer forma de remuneração aos sócios ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, em montante superior a 25% (vinte e cinco por cento) do resultado líquido do respectivo exercício social;
- (xvi) Distribuição e/ou pagamentos pelo FII e/ou pela SPE em desacordo com o que prevê o Contrato de AFC;
- (xvii) Declaração de vencimento antecipado de instrumentos financeiros e/ou obrigação financeira da Companhia, do FII, da SPE e/ou dos Garantidores de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Companhia, pelo FII, pela SPE e/ou Garantidores junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a (a) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou o valor equivalente em outras moedas, com relação à Companhia ao FII e à SPE; e (b) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o valor equivalente em outras moedas, com relação aos Garantidores; salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xviii) Caso o Fundo e/ou a SPE realizem qualquer assunção de novas dívidas, operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, de capitais ou qualquer tipo de empréstimo ou financiamento, investimentos e/ou emissão de valores mobiliários alavancagem, mútuos, prestação de garantia inclusive por meio de solidariedade no cumprimento de obrigações, exceto mediante a prévia e expressa autorização dos Debenturistas;
- (xix) Caso ocorra a alienação, cessão, venda ou qualquer forma de transferência ou promessa de alienação, cessão, venda e/ou transferência a terceiros, das quotas da SPE e/ou sejam constituídos Ônus sobre as quotas da SPE;
- (xx) Caso ocorra a alienação, cessão, transferência ou venda, pela SPE, de qualquer CEPAC, sem que a totalidade dos recursos líquidos auferidos com tal operação seja destinada ao FII e distribuídos ao Garantidor AFC por meio de Distribuições e aplicados, de forma imediata e integral, à Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures Lastro e/ou Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures Lastro, conforme o caso; e/ou

(xxi) Caso as quotas da SPE e/ou os CEPACs sejam total ou parcialmente dados em garantia, ou sejam constituídos Ônus sobre os direitos da Securizadora relacionados às garantias.

8.10.2.1. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, as obrigações decorrentes das Debêntures Lastro tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Emissora exigir o pagamento dos valores devidos.

8.10.2.2. Mediante a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, a Securizadora deverá comunicar, por escrito, a ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures Lastro à Companhia por meio de correio eletrônico imediatamente após a ciência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático.

8.10.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, abaixo listados, a Securizadora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência ou da conclusão de eventuais prazos de cura sem solução pela Companhia e/ou Garantidores, uma AGD, a se realizar no prazo mínimo previsto neste instrumento, a qual deverá deliberar a respeito da decretação de vencimento antecipado das Debêntures Lastro (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) Descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, desde que tal atraso não decorra de prazos legais ou regulamentares vinculados a órgãos públicos, devidamente comprovados, os quais deverão ser postergados pelo período correspondente ao solicitado pelo respectivo órgão;
- (ii) Protesto de títulos contra a Companhia, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (iii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Companhia e/ou dos Garantidores, incluindo o FII e a SPE), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (iv) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Companhia em quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Companhia junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em

valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

- (v) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas e demais empresas do seu grupo econômico), pela SPE e pelo FII em quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras, Controladas, e demais empresas do seu grupo econômico), pela SPE e pelo FII, junto a outras instituições nos mercados financeiro e de capitais, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), salvo se comprovado, em até 3 (três) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (vi) Decreto expropriatório, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade da Companhia, da SPE e do FII, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Companhia da SPE e do FII, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (vii) Decreto expropriatório, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
- (viii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme permitidas nos referidos documentos;
- (ix) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (x) Caso a Companhia deixe de entregar qualquer informação solicitada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário ou qualquer outro prestador de serviço contratado no âmbito da Emissão, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento, observado o prazo de cura de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de envio da notificação de descumprimento;
- (xi) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade parcial de quaisquer das obrigações da Companhia, da SPE, do FII e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

- (xii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de quaisquer dos Documentos da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xiii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contadas da constatação;
- (xiv) Não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial com trânsito em julgado, administrativa ou arbitral definitiva de execução imediata contra a Companhia, a SPE, o FII e/ou qualquer Garantidor (bem como suas respectivas Controladas e/ou Controladas), em valor individual ou agregado, igual ou superior a (a) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outra moeda, em relação à Emissora, à SPE e ao FII, e (b) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou seu equivalente em outra moeda, em relação aos Garantidores, não garantido ou sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (xv) Não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias às atividades exercidas pela Companhia, pela SPE e/ou qualquer Garantidor (bem como suas respectivas Controladas e/ou Controladas), desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xvi) Condenação da Companhia (bem como suas respectivas Controladas e/ou Controladas), do FII e/ou da SPE por sentenças judiciais com trânsito em julgado, administrativas ou arbitrais, que não permitam mais recursos e de execução imediata que acarretem obrigação de pagamento superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (xvii) Condenação de qualquer Garantidor (bem como suas respectivas Controladas e/ou Controladas), por sentenças judiciais com trânsito em julgado, administrativas ou arbitrais, que não permitam mais recursos e de execução imediata que acarretem obrigação de pagamento superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
- (xviii) Caso a transferência da gestão do Fundo para a JGP Gestão de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº13.189.882/0001-27 não seja concluída em até 90 (noventa) dias contados da Data de Início da Rentabilidade;
- (xix) Constatação de que a Companhia utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xx) Descumprimento, pela Companhia, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;
- (xxi) Existência contra a Companhia, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou

superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial, relacionada à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

- (xxii) Existência contra a Companhia, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial, relacionada à Legislação Socioambiental;
- (xxiii) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Companhia e/ou por qualquer Garantidor, bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas, Parte Relacionada e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xxiv) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, quaisquer bens e/ou diretos da Companhia, da SPE, do FII e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Debenturistas, previstos nos Documentos da Operação exceto (a) ônus previamente existentes e declarados na Escritura de Emissão de Debêntures, (b) ônus legais ou administrativos impostos por lei, de caráter não voluntário, desde que não tenham prioridade, não concorram com as Garantias e não afetem sua validade, eficácia ou exequibilidade, e (c) ônus que não prejudiquem a cobertura da garantia, que sejam previamente aprovados pelos Debenturistas das Debêntures Securitizadas;
- (xxv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, interpretados em conjunto com os termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro;
- (xxvi) Morte, incapacidade, interdição, declaração de morte presumida, declaração de ausência, prisão ou decretação ou requisição da insolvência civil do Jorge ou procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pelo ou decretado contra o Jorge, desde que a Companhia não apresente à Securitizadora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de quaisquer dos eventos descritos neste item, um novo fiador, seja sucessor legal do Jorge ou acionista da Companhia, ou outra garantia oferecida pela Companhia, incluindo, mas não se limitando a, uma carta fiança, a qual deverá ser aprovada pela Companhia, de acordo com o deliberado pelos Debenturistas em AGT. Após a aprovação da substituição, as Partes deverão celebrar um aditamento aos Documentos da Operação que se façam necessários para a efetiva constituição do novo avalista ou da nova garantia; e/ou
- (xxvii) A não observância, pela Companhia, da razão entre a “Dívida Líquida” e os “Ativos Imobiliários” da Companhia igual ou inferior a 1,0 (uma) vez. O Índice Financeiro será calculado pela Companhia e verificado pela Securitizadora, e será calculado nos termos previstos no Anexo “Cálculo do Índice Financeiro” da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro.

8.10.4. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento do evento,

AGD para deliberar sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e das Debêntures Lastro, observado o disposto na Cláusula 12 abaixo.

8.10.5. Na AGD mencionada na Cláusula 8.10.3 acima, os Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação em primeira ou segunda convocação, poderão optar por não declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures e das Debêntures Lastro. Se na referida AGD estes decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro.

8.10.6. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da AGD por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro e desta Escritura de Emissão.

8.10.7. Em caso de declaração do vencimento antecipado ou em caso de vencimento antecipado automático das Debêntures Lastro e, conseqüentemente, das Debêntures pelos Debenturistas, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures Lastro, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive) e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão.

8.10.8. Caso o pagamento da totalidade das Debêntures previsto na Cláusula 8.10.7 acima (i) seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, sobre tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência para criação do evento de pagamento; ou (ii) fora do ambiente da B3, a Emissora deverá observar os procedimentos do Escriturador.

8.10.8.1. Não obstante o prazo para comunicação previsto na Cláusula 8.10.8 acima, a B3 deverá ser comunicada imediatamente após o vencimento antecipado das Debêntures.

8.10.8.2. Para fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições:

- (a) “Dívida Bruta” significa, com relação a qualquer pessoa, em bases consolidadas, sem duplicação, conforme apresentada nas demonstrações financeiras, a soma dos seguintes itens das demonstrações financeiras consolidadas: empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), debêntures (circulante e não circulante) e CRIs (circulante e não circulante);
- (b) “Dívida Líquida” significa a Dívida Bruta deduzido de “caixa e equivalente de caixa”;

- (c) “Ativos Imobiliários” significam todos os bens e direitos de natureza imobiliária de titularidade da Emissora, incluindo, mas não se limitando a imóveis, terrenos, edificações, benfeitorias e demais direitos reais ou pessoais a eles relacionados, considerados pelos valores a eles atribuídos no laudo de avaliação emitido no último ano;
- (d) “CEPAC” significa os certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84, de 31 de março de 2022, por municípios brasileiros no âmbito de operações urbanas consorciadas, e todos os direitos correlatos, incluindo o direito de construir ou o potencial construtivo oriundo da sua vinculação a imóveis ou empreendimentos imobiliários na região aplicável às operações urbanas consorciadas;
- (e) “Afiliada” significa o(s) Controlador(es), a(s) Controlada(s), coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, da Companhia e/ou seus acionistas, e/ou de qualquer dos Garantidores;
- (f) “Legislação Socioambiental” significam as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
- (g) “Ônus” e o verbo correlato “Onerar” significa, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.

9. HIPÓTESES DE SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA

9.1. Além das hipóteses descritas na Cláusula 8.9 acima e na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações (independentemente de sua concordância), conforme deliberação dos Debenturistas reunidos em AGD e observado o quórum previsto na Cláusula 8.9.4 acima (cada evento, uma “Hipótese de Substituição da Emissora”):

- (i) transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações, ou suspensão ou cancelamento do registro da Emissora na CVM;

- (ii) utilização dos recursos da Emissão para outro fim que não aquele descrito na Destinação dos Recursos;
- (iii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora, que afetem significativamente a capacidade financeira do Patrimônio Separado da Emissora;
- (iv) existência de processo judicial, administrativo ou arbitral que tenha como objeto a discussão da inexistência, nulidade, invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados (a) da data da citação, intimação ou da efetiva ciência, por qualquer outro meio, pela Emissora a respeito da existência do processo judicial, administrativo ou arbitral; ou (b) da data da propositura, pela Emissora, do processo judicial, administrativo ou arbitral em questão;
- (v) na ocorrência de violação ou indício de violação da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro pela Emissora e/ou suas respectivas afiliadas, bem como caso passem a constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;
- (vi) na ocorrência de quaisquer hipóteses contidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (vii) caso as declarações feitas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, ou em quaisquer outros documentos relacionados à Emissão, sejam ou se tornem falsas ou revelem ser enganosas, incorretas, inconsistentes ou incompletas;
- (viii) ocorrência de eventos ou situações que, comprovadamente, impactem significativamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão, bem como na capacidade financeira e operacional da Emissora de cumprir com suas obrigações relacionadas às Debêntures;
- (ix) caso as demonstrações financeiras da Emissora deixem de ser auditadas por auditores independentes devidamente registrados junto à CVM;
- (x) se for verificada a existência de procedimento de ordem litigiosa, judicial ou extrajudicial, inclusive perante autoridades administrativas, que envolva a prática de trabalho infantil, lavagem de dinheiro, trabalho análogo ao escravo, prostituição, atos lesivos ao meio ambiente ou qualquer outra espécie de irregularidade, movido em face da Emissora que, a exclusivo critério dos Debenturistas, reunidos em AGD, possa acarretar a responsabilização socioambiental dos Debenturistas; e
- (xi) utilização da Conta do Patrimônio Separado de forma diversa ao previsto nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação.

9.2. Para os fins da Cláusula 9.1 acima, a Securitizadora, a Companhia, os Debenturistas representantes de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terão a competência de ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a AGD para deliberar sobre a substituição da Securitizadora. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a AGD será realizada. Na hipótese de não instalação da AGD em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a AGD será realizada em segunda convocação. A referida AGD não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

9.3. A Companhia ou os Debenturistas responsáveis pela convocação deverão pré-indicar a securitizadora substituta ("Nova Securitizadora"), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado e estará somente condicionada à sua aprovação pela AGD, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

9.4. Tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos créditos em Circulação, em primeira ou em segunda convocação. Caso (i) a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 9.6 abaixo, (ii) a AGD não seja instalada em segunda convocação, ou (iii) o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

9.5. Caso a Nova Securitizadora que venha a ser eventualmente indicada venha a reduzir os seus custos de contratação no decorrer do prazo de convocação da AGD ou no âmbito da própria AGD, aqueles Debenturistas que já tiverem demonstrado seu aceite à proposta de substituição serão ainda assim considerados para fins de contagem do quórum de deliberação, desde já anuindo, por meio da aquisição ou subscrição das Debêntures, com referida contagem.

9.6. No caso de convocação da AGD a que se refere os da Cláusula 9.2 acima, caso a AGD não chegue a um consenso sobre a aprovação de Nova Securitizadora, os Investidores terão a competência de definir pela forma de administração do Patrimônio Separado, seja pela continuidade da Securitizadora ou pela Liquidação do Patrimônio Separado.

9.7. Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito e enquanto os aditamentos a que se referem a Cláusula 9.8 abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à "Securitizadora" passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

9.8. À AGD que deliberar pela substituição da Securitizadora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos a presente Escritura de Emissão e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

9.9. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos. Para tanto, desde já, outorga ao Agente Fiduciário e à Nova Securitizadora, condicionado à aprovação de sua substituição, mandato irrevogável e irretroatável, em causa própria (no caso da Nova Securitizadora), na forma dos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, com poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação de sua substituição se vier a ser aprovada e à transferência da titularidade dos bens que compõem o Patrimônio Separado para a propriedade fiduciária da Nova Securitizadora nos termos desta Escritura de Emissão.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

10.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário:
 - (a) no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, qualquer informação relevante para aos Debenturistas que, razoável e justificadamente, lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, por escrito, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 17”);
 - (b) cópia das informações periódicas e eventuais pertinentes à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 80”) (com exceção daquelas referidas no item (a) acima), com a mesma periodicidade prevista para o envio dessas informações pela Securitizadora à CVM, caso não estejam disponíveis na CVM;
 - (c) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista na Cláusula 7.19 acima;
 - (d) avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora, e cujas minutas tenham sido disponibilizadas na CVM, que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas, nos mesmos prazos previstos na Resolução CVM 80 ou normativo que venha a substituí-la, ou, se ali não previstos, no terceiro Dia Útil após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
 - (e) informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ciência do descumprimento;
 - (f) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou

notificação judicial recebida pela Emissora que possa (1) resultar em evento ou situação que, comprovadamente, gere impacto material e adverso na capacidade da Emissora de cumprir as obrigações previstas na presente Escritura de Emissão; (2) qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; (3) qualquer Evento de Inadimplemento; (4) envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora relacionada às Debêntures e/ou a um Evento de Inadimplemento;

- (g) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas pelo Auditor Independente, bem como as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data a que se refere o item (g) acima, declaração firmada por seus representantes legais, na forma de seu Estatuto, atestando, no âmbito de suas obrigações como Emissora e com base nas informações e registros sob sua administração (1) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (2) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e (3) o cumprimento da destinação dos recursos provenientes da Emissão, conforme prevista nesta Escritura, caso já não tenha sido cumprido;
- (ii) manter sempre atualizado, anualmente, às suas expensas, o seu registro de companhia securitizadora na CVM e disponibilizar aos Debenturistas, anualmente, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, elaboradas e aprovadas, nos termos da regulamentação aplicável;
- (iii) atender de forma eficiente às solicitações dos Debenturistas e do Agente Fiduciário;
- (iv) convocar, nos termos da Cláusula 12 abaixo, AGD para deliberar sobre qualquer matéria que, direta ou indiretamente, se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da presente Escritura de Emissão, mas não o faça;
- (v) informar o Agente Fiduciário em 2 (dois) Dias Úteis sobre a ocorrência de qualquer evento previsto na Cláusula 9 acima;
- (vi) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (vii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

- (viii) notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que: (a) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (b) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora à CVM não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;
- (ix) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;
- (xi) cumprir e fazer com que as suas controladas cumpram as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais relevantes e aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa;
- (xii) cumprir e fazer com que as suas controladas cumpram o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, § 4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue (“Legislação Ambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xiii) cumprir e fazer com que as suas controladas cumpram a Legislação Socioambiental, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora, desde que obtido o efeito suspensivo e/ou por qualquer de suas controladas ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões relacionadas à Legislação Socioambiental;
- (xiv) cumprir e fazer com que suas controladas, administradores e empregados no exercício de suas

funções cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, leis que compreendem, mas não se limitam às Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997 (conforme definido abaixo) (“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”), na medida em que: (a) manterá políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dará pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais e subcontratados que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Escritura de Emissão; (c) abster-se-á de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que comprovadamente, mediante decisão administrativa final e/ou judicial definitiva que condene a Emissora por violação à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, exceto se protegido por sigilo, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (e) realizará eventuais pagamentos devidos aos Debenturistas exclusivamente por meio de transferência bancária;

- (xv) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão;
- (xvi) assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xvii) enviar à Instituição Custodiante, via física e/ou eletrônica dos Documentos Comprobatórios dos Créditos da Operação;
- (xviii) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às expensas do Patrimônio Separado, o Agente Liquidante, o Escriturador, o Agente Fiduciário e o ambiente de negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, conforme aplicável;
- (xix) efetuar o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado, de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;

- (xx) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações relevantes para a boa condução dos negócios da Emissora, conforme aplicável;
- (xxi) preparar demonstrações financeiras do Patrimônio Separado de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas do Patrimônio Separado, em conformidade com a legislação vigente, e com as regras emitidas pela CVM;
- (xxii) observar as disposições da Resolução CVM 44 no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário;
- (xxiii) submeter as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (xxiv) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xxv) fornecer todas as informações que vierem a ser solicitadas pela CVM ou pela B3;
- (xxvi) assegurar que, na data em que foram prestadas, as declarações apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável, são válidas e regulares; e
- (xxvii) cumprir, tempestivamente, todas as obrigações nos termos da regulamentação aplicável.

10.2. As despesas a que se refere a Cláusula 10.1(xix) acima, que serão arcadas com recursos do Patrimônio Separado, compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (i) envio de documentos, publicação de relatórios, editais, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (ii) extração de certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede ou domicílio da Emissora, caso, se possível, tenham sido previamente solicitadas à Emissora e não entregues dentro de 30 (trinta) dias corridos a contar da solicitação;
- (iii) despesas de viagem, incluindo, transportes, estadias e alimentação, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário;
- (iv) despesas com especialistas, tais como assessoria legal aos Debenturistas, bem como depósitos, custas e taxas judiciárias de ações judiciais propostas pelos Debenturistas, por meio do Agente

Fiduciário, ou decorrentes de ações intentadas contra estes, no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos debenturistas;

- (v) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser justificadamente necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas; e
- (vi) será devida à Emissora uma remuneração extraordinária calculada com base nas horas efetivamente incorridas de trabalho dedicado, no valor de R\$ 800,00(oitocentos reais) por hora-homem, exclusivamente em caso de (i) não pagamento do lastro, sendo necessários esforços de cobrança; (ii) de necessidade de realização de AGD; (iii) elaboração ou análise de aditamentos aos documentos da Operação; ou (iv) esforços adicionais de liquidação, quando houver a realização de oferta continuada ou liquidação em prazo superior a 1 (um) Dia Útil.

10.2.2. No caso de inadimplemento da Emissora por falta de recursos do Patrimônio Separado, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e posteriormente ressarcidas pela Emissora, com base nos recursos do Patrimônio Separado, ou, alternativamente, pela Companhia, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação pelo Agente Fiduciário, mediante a apresentação da cópia da respectiva nota fiscal. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais em ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.

11. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui Agente Fiduciário da Emissão, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei nº 14.430, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60 e da presente Escritura de Emissão, representar perante ela, a Emissora e quaisquer terceiros os interesses da comunhão dos Debenturistas.

11.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;

- (ii) aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 5º da Resolução CVM 17 para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM 17;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) verificou a consistência das informações contidas nesta Escritura de Emissão, tendo diligenciado para que fossem sanadas as omissões, falhas, ou defeitos de que tenha tido conhecimento;
- (ix) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) na data de celebração da presente Escritura de Emissão e com base no organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário declara, para os fins do artigo 6º da Resolução CVM 17, que presta serviços nas emissões de valores mobiliários da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme Anexo III;
- (xi) tem conhecimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, e suas respectivas regulamentações, conforme em vigor nesta data, obrigando-se a cumprir integralmente com seus dispositivos, mediante a abstenção de qualquer atividade que constitua ou possa constituir uma violação da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xii) agirá, por si e por seus administradores, empregados, representantes, sócios, durante a consecução da presente Escritura de Emissão, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis. O Agente Fiduciário declara e garante que ele qualquer de seus administradores, empregados, representantes ou sócios abster-se-ão de dar, oferecer, pagar, prometer pagar ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, partido político ou candidato a cargo político, empregado de empresa detida ou controlada pelo Estado, empregado de organização internacional pública, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato, decisão ou omissão de agente ou do governo, para

assegurar qualquer vantagem indevida ou direcionar negócios para qualquer pessoa ou em violação da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

- (xiii) reportará à Emissora, por si e por seus administradores, empregados, representantes, e seus sócios, qualquer ocorrência, investigação e/ou alegação de ocorrência, envolvendo suas operações ou funcionários e terceiros da empresa, relacionada aos atos vedados acima; e
- (xiv) o Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento Final ou até sua efetiva substituição.

11.3. Será devida pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, a seguinte remuneração:

- (i) parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) dia após a data da primeira integralização das Debêntures e os demais mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debentures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas nesta Escritura de Emissão. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela acima será devida pela Emissora e/ou pela Companhia a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;
- (ii) no caso de inadimplemento no pagamento das Debentures, ou de reestruturação das condições das Debentures após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, AGD presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo AGD e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securizadora e/ou com os Debenturistas ou demais partes da emissão das Debentures, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições das Debentures os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3)

condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de AGD presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

11.3.1. As parcelas descritas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou, na sua falta ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, desde a data de pagamento da primeira parcela até a data de pagamento de cada parcela, calculados *pro rata die* se necessário.

11.3.1. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas do Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

11.3.2. As parcelas citadas na Cláusula 11.3 acima, serão acrescidas de (i) ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); (iv) CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido); (v) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF; e (vi) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.3.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão Encargos Moratórios, 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*.

11.3.4. O Patrimônio Separado ou os Debenturistas conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Debenturistas. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Companhia, os Debenturistas deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Debenturistas, a Securitizadora e Companhia e, sempre que possível, aprovadas pelos Debenturistas ou pela Companhia conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Debenturistas ou pela Companhia conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Debenturistas ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em AGD. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar

vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Companhia, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Debenturistas, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.3.5. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Companhia e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

11.3.7. 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, pela Companhia ou pelos Debenturistas, conforme o caso.

11.3.8. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM ou nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) 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 que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da AGD para deliberar sobre sua

substituição;

- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas, alertando os Debenturistas, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede ou domicílio da Emissora;
- (viii) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora, auditoria externa na Emissora;
- (ix) convocar, quando necessário, a AGD, mediante anúncio divulgado conforme Cláusula 7.19.1 acima;
- (x) comparecer à AGD a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xi) elaborar relatórios destinados aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do § 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Resolução CVM 17, relativos aos exercícios sociais da Emissora;
- (xii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.oliveiratrust.com.br/>) o relatório de que trata o item (xi) acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, bem como enviar à Emissora, para divulgação na forma prevista em regulamentação específica;
- (xiii) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Escriturador e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste item (xiii), a Emissora e os Debenturistas, assim que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador e a B3 a divulgarem, a qualquer momento, a posição das Debêntures, bem como relação dos Debenturistas;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xv) fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3

(três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate das Debêntures na B3 pela Securizadora, termo de quitação das Debêntures, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;

- (xvi) comunicar os Debenturistas a respeito de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas nesta Escritura de Emissão, incluindo as obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Debenturistas e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II da Resolução CVM 17;
- (xvii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições das Debêntures; e
- (xviii) disponibilizar o valor unitário das Debêntures aos Debenturistas e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website.

11.3.9. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão para proteger direitos ou defender os interesses dos Debenturistas, observado o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

11.3.10. Nas hipóteses de impedimentos, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, AGD para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação. Na hipótese de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar a convocação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder a convocação para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará em remuneração ao novo Agente Fiduciário superior à ora avençada.

11.3.11. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá convocar AGD pedindo sua substituição.

11.3.12. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento da distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em AGD especialmente convocada para esse fim.

11.3.13. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a

primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela AGD.

11.3.14. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da assinatura do aditamento da Escritura de Emissão.

11.3.15. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado nos termos da Cláusula 3.1.1 acima.

11.3.16. O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Debenturistas em forma de aviso nos termos na Cláusula 6.19 acima.

11.3.17. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

12. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

12.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em AGD, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Debenturistas.

12.2. Convocação

12.2.1. A assembleia poderá ser convocada pela Securizadora, pelo Agente Fiduciário, por Debenturistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Debêntures em Circulação ou, ainda, pela CVM.

12.2.2. Aplicar-se-á à AGD, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, na Lei 14.430 e na resolução CVM 81, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias.

12.2.3. Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral das Debêntures, cujos prazos estão previstos na Cláusula 8.7.3. acima.

12.2.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de AGD, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securizadora na rede mundial de computadores (<https://exessecurizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º, do artigo 44, artigo 45, do

inciso IV “b” do artigo 46, e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei 14.430.

12.2.5. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de AGD, não havendo a presença de nenhum debenturista ou não havendo quórum necessário para a deliberação na instalação realizada após a primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

12.2.6. As publicações de editais das AGDs de Investidores serão encaminhadas pela Securitizadora a cada Debenturista e/ou aos custodiantes dos respectivos Debenturistas conforme previsto na Resolução CVM 60, bem como encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário

12.2.7. A presidência da AGD caberá ao Debenturista eleito pelos demais, àquele que for designado pela CVM ou à Securitizadora.

12.2.8. A AGD realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

12.2.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as AGDs e prestar as informações que lhe forem solicitadas.

12.2.10. A Securitizadora e/ou os Debenturistas poderão convocar representantes da Securitizadora ou quaisquer terceiros para participar da AGD, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.3. Quórum de Instalação

12.3.1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, a AGD instalar-se-á, em primeira e/ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Debenturistas.

12.3.2. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura de Emissão, para convocação, será considerada regular a AGD a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

12.3.3. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula 12, serão consideradas “Debêntures em Circulação” todas as Debêntures em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, de suas controladas, dos seus respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros ou descendentes até o segundo grau. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.4. Mesa Diretora

12.4.1. A presidência da AGD caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

12.5. Quórum de Deliberação

12.5.1. Nas deliberações da AGD, a cada Debênture caberá 1 (um) voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto se de outra forma disposto nesta Escritura de Emissão, as deliberações em AGD serão tomadas pela maioria dos presentes à AGD.

12.5.2. Nas deliberações da AGD que tenham por objeto alterar características das Debêntures, quais sejam: (i) Remuneração; (ii) as Datas de Pagamento da Remuneração; (iii) os valores e as datas de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures; (iv) prazo e Data de Vencimento Final; e (v) quóruns de deliberação de AGD previstos nesta Cláusula 12, deverão ser aprovadas, seja em primeira ou em segunda convocação, por Debenturistas que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um do total das Debêntures em Circulação, em primeira e segunda convocação.

12.5.3. Exceto de outra forma prevista neste Escritura de Emissão, as deliberações que digam respeito a quaisquer características das Debêntures não incluídas na Cláusula 12.5.2 acima, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, deverão ser aprovadas, seja em primeira ou segunda convocação da AGD, por Debenturistas que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Debenturistas presentes.

12.5.4. Na hipótese (i) da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em segunda convocação; ou (ii) em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

12.5.5. Não estão incluídos no quórum a que se refere esta Cláusula 12.5 os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura de Emissão.

12.5.6. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas AGD.

13. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

13.1. A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta na CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, regulatórias e de terceiros à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das

Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com seus termos e condições e a Emissora, nesta data, está adimplente com o cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e, nesta data, não ocorreu e não está existente qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, Evento de Vencimento Antecipado Não Automático ou Evento de Substituição da Emissora;
- (v) a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e a Emissão das Debêntures não infringem ou contrariam: (a) seu estatuto social; (b) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, judícia, extrajudicial ou arbitral, voluntário ou involuntário, incluindo arresto, sequestro ou penhora, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (c) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (d) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (vi) a Emissora tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais essenciais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (vii) a Emissora está cumprindo a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (viii) as demonstrações financeiras da Emissora referentes ao período encerrado em 2024 representam corretamente a posição financeira da Emissora naquela data e foi devidamente elaborada em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e reflete corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada;

- (ix) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente ou iminente envolvendo a Emissora perante qualquer tribunal, órgão governamental ou arbitral, que possa causar um impacto adverso relevante na sua situação financeira, reputacional ou nas suas operações, além das informações disponibilizadas pela Emissora no Formulário de Referência da Emissora, ou Fatos Relevantes e/ou Comunicados ao Mercado divulgados até a Data de Emissão;
- (x) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar, a obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na Cláusula 5 desta Escritura de Emissão;
- (xi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xii) não omitiu ou omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar, conforme entendimento razoável da Emissora, em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo dos Debenturistas; e
- (xiii) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

14. FATORES DE RISCO

14.1. O investimento em Debêntures envolve uma série de riscos, que se encontram devidamente descritos no Anexo VII desta Escritura.

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Comunicações

15.1.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, seja por via física ou por meio de correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

- (i) Para a Emissora:
ÉXES SECURITIZADORA S.A.
Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros
CEP 05.402-500, São Paulo - SP
At.: Departamento Jurídico e Departamento de Gestão
E-mail: juridico@exes.com.br / gestaosec@exes.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910, São Paulo - SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: +55 (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

(iii) Para a B3:

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3

Praça Antônio Prado, nº 48, 6º andar

CEP 01010-901, São Paulo - SP

At.: Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos - SCF

Telefone: +55 (11) 2565-5061

E-mail: valores.mobiliarios@b3.com.br

15.1.2. As comunicações referentes à esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

15.2. Renúncia

15.2.1. Não se presume a renúncia, novação ou precedente a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia, novação ou precedente aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

15.3. Veracidade da Documentação

15.3.1. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido ou seja encaminhado pela Emissora, ou por seus colaboradores, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, sendo que sua elaboração permanecerá sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

15.3.2. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

15.3.3. 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, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em AGD.

15.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

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

15.5. Cômputo dos Prazos

15.5.1. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

15.6. Irrevogabilidade

15.6.1. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 3 acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.

15.7. Independência das Disposições da Escritura de Emissão e Interpretação dos Títulos das Cláusulas

15.7.1. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

15.8. Despesas

15.8.1. O Patrimônio Separado arcará com todos os custos: (i) decorrentes da colocação das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3; (ii) de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e (iii) pelas despesas com a contratação de Agente Fiduciário, do Agente

Liquidante e Escriturador, e do sistema de negociação das debêntures no mercado secundário da B3.

15.9. Proteção de Dados

15.9.1. 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 esta Escritura de Emissão 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.

15.10. Lei Aplicável

15.10.1. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

15.11. Assinatura Eletrônica e Foro

15.11.1. Esta Escritura de Emissão será assinada por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP-Brasil, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o § 1º, do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão em local diverso, o local de celebração desta Escritura de Emissão é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

15.12. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim, as Partes certas e ajustadas, firmam eletronicamente a presente Escritura de Emissão.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JFL HOLDING S.A.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	26/06/2026	Sim	Não	0,0000%
2	27/07/2026	Sim	Não	0,0000%
3	26/08/2026	Sim	Não	0,0000%
4	28/09/2026	Sim	Não	0,0000%
5	26/10/2026	Sim	Não	0,0000%
6	26/11/2026	Sim	Não	0,0000%
7	28/12/2026	Sim	Não	0,0000%
8	26/01/2027	Sim	Não	0,0000%
9	26/02/2027	Sim	Não	0,0000%
10	29/03/2027	Sim	Não	0,0000%
11	26/04/2027	Sim	Não	0,0000%
12	26/05/2027	Sim	Não	0,0000%
13	28/06/2027	Sim	Não	0,0000%
14	26/07/2027	Sim	Não	0,0000%
15	26/08/2027	Sim	Não	0,0000%
16	27/09/2027	Sim	Não	0,0000%
17	26/10/2027	Sim	Não	0,0000%
18	26/11/2027	Sim	Não	0,0000%
19	27/12/2027	Sim	Não	0,0000%



20	26/01/2028	Sim	Não	0,0000%
21	25/02/2028	Sim	Não	0,0000%
22	27/03/2028	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO II AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JFL HOLDING S.A.

DESPESAS DA EMISSÃO

Despesas Flat:

Prestador de Serviço	Descrição	Tipo	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
B3 CETIP	Registro e Liquidação Ativo (% aa	Flat	faixas	R\$ 34.140,00	0%	R\$ 34.140,00
ANBIMA	Registro Oferta	Flat	0,002778%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Éxes Securitizadora	Emissão	Flat	n/a	R\$ 35.000,00	12,15%	R\$ 39.840,64
Éxes Securitizadora	Taxa Gestão e Admin	Flat	n/a	R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91
Oliveira Trust DTVM	Escriturador/Liquidante	Flat	n/a	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Oliveira Trust DTVM	Custodiante	Flat	n/a	R\$ 4.000,00	16,75%	R\$ 4.804,80
Oliveira Trust DTVM	Agente Fiduciário	Flat	n/a	R\$ 14.000,00	12,15%	R\$ 15.936,25
Éxes Securitizadora	Registro e Publicação da Ata Sec	Flat	n/a	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00
JGP	Coordenador Líder	Flat		Conforme Contrato de Distribuição		
Total				R\$ 109.059,00		R\$ 117.885,43

Despesas Recorrentes:

Prestador de Serviço	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto	Valor Bruto Anualizado
Oliveira Trust DTVM *	Escriturador/Liquidante	anual	n/a	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	R\$ 6.829,82
Oliveira Trust DTVM *	Custodiante	anual	n/a	R\$ 4.000,00	16,75%	R\$ 4.804,80	R\$ 4.804,80
Oliveira Trust DTVM *	Agente Fiduciário	anual	n/a	R\$ 14.000,00	12,15%	R\$ 15.936,25	R\$ 15.936,25
BLB *	Auditoria	anual	n/a	R\$ 3.400,00	6,15%	R\$ 3.622,80	R\$ 3.622,80
Link *	Contabilidade	mensal	n/a	R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00	R\$ 4.200,00
Éxes Securitizadora *	Taxa Gestão e Admin	mensal	n/a	R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91	R\$ 40.978,94
Itaú	Tarifa manutenção de conta	mensal	n/a	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
Software Gestão *	Software Gestão	mensal	n/a	R\$ 441,69	0,00%	R\$ 441,69	R\$ 5.300,28
Total							R\$ 82.716,91

* Atualização anual pela variação positiva do IPCA



ANEXO III AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JFL HOLDING S.A.

MODELO DE DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

ÉXES SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S2”, sob o código 1155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 55.085.811/0001-24 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300637739, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”), para fins de atender o que prevê o item VIII do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de Securitizadora da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição pública de sua 3ª (terceira) emissão de debêntures, não conversíveis em ações, com instituição de regime fiduciário, da espécie quirografária (“**Debêntures**” e “**Emissão**”, respectivamente), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, a veracidade, a precisão, a consistência e atualidade das informações prestadas no “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da Éxes Securitizadora S.A., Lastreadas em Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da JFL Holding S.A.*”.

Adicionalmente, declara que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos da Operação; (ii) as Garantias; e (iii) a Conta do Patrimônio Separado.

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S2”, concedido sob o n.º 1155, encontra-se atualizado.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus



signatários, a Emissora reconhece esta declaração como legal, válida, eficaz e vinculante, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificadas pela Emissora todas as declarações aqui prestadas, bem como os demais efeitos produzidos por esta declaração desde a data indicada ao final desta declaração.

São Paulo - SP, 27 de março de 2026.

ÉXES SECURITIZADORA S.A.



ANEXO IV AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JFL HOLDING S.A.

MODELO DE DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da Éxes Securitizadora S.A., Lastreadas em Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da JFL Holding S.A.*”, firmado em 27 de março de 2026 (“Escritura de Emissão”), **DECLARA**, (i) que lhe foi entregue para custódia, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60: (a) 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão devidamente formalizada; (b) 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (conforme definido na Escritura de Emissão) devidamente formalizada; (c) do boletim de subscrição das Debêntures Lastro; (d) os Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); e (ii) a vinculação das Debêntures Lastro às debêntures, não conversíveis em ações, com instituição de regime fiduciário, da espécie quirografária, em série única, da 3ª (terceira) emissão da **ÉXES SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S2”, sob o código 1155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24, com seu estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35300157648. Os documentos apresentados para custódia (conforme referidos acima) foram assinados pelas respectivas partes com certificado nos padrões ICP-Brasil, nos termos do artigo 107 do Código Civil e com o § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus



signatários, a Instituição Custodiante reconhece esta declaração como legal, válida, eficaz e vinculante, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificadas pela Instituição Custodiante todas as declarações aqui prestadas, bem como os demais efeitos produzidos por esta declaração desde a data indicada ao final desta declaração.

São Paulo - SP, 27 de março de 2026.

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



ANEXO V AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JFL HOLDING S.A.

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910
Cidade / estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: Carteira de identidade nº: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Debêntures
Número da Emissão: 3ª (terceira)
Número de Classe e Série: classe e série únicas
Emissor: Éxes Securitizadora S.A.
Quantidade: 90.000 (noventa mil)
Espécie: Quirografária
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.



Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus signatários, o Agente Fiduciário reconhece esta declaração como legal, válida, eficaz e vinculante, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificadas pelo Agente Fiduciário todas as declarações aqui prestadas, bem como os demais efeitos produzidos por esta declaração desde a data indicada ao final desta declaração.

São Paulo - SP, 27 de março de 2026

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



ANEXO VI AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JFL HOLDING S.A.

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES LASTRO

A Emissora apresenta, abaixo, as principais características das Debêntures Lastro que compõem o Patrimônio Separado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste documento terão o significado previsto nesta Escritura de Emissão e/ou na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro.

Este anexo não se destina e não será interpretado de modo a restringir, modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Debêntures Lastro, e das demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo, conforme descritos nos Documentos da Operação; tampouco limitará os direitos da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

I **Devedora:** JFL Holding S.A., sociedade anônima sem registro de emissor perante a CVM, com sede Avenida Rebouças, nº 3.084, 4º andar, parte, Pinheiros, CEP 05402-600, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.093.563/0001-03.

II **Debenturista:** Éxes Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S2”, sob o código 1155, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 2.748, 12º andar, conjuntos 121 e 122, sala 2, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.811/0001-24.

III **Número da Emissão das Debêntures Lastro:** as Debêntures Lastro representam a 7ª (sétima) emissão da Companhia.

IV **Destinação dos Recursos das Debêntures Lastro:** Os recursos captados pela Companhia por meio da Emissão serão destinados, no curso ordinário de seus negócios, para (i) efetuar a quitação integral das Obrigações Existentes (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Lastro), por meio de pagamento a ser realizado pela Companhia ao credor das Obrigações Existentes; (ii) reforço de caixa da Companhia.

V **Valor Total das Debêntures Lastro:** o valor total da emissão das Debêntures Lastro será de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures Lastro (conforme definido abaixo) definido abaixo) (“Valor Total da Emissão das Debêntures Lastro”).

VI **Data de Emissão das Debêntures Lastro:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures Lastro será o dia 27 de março de 2026 (“Data de Emissão das Debêntures Lastro”).

VII **Espécie:** as Debêntures Lastro serão da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.



VIII **Prazo e Data de Vencimento das Debêntures Lastro:** observado o disposto na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, as Debêntures Lastro terão prazo de vencimento de 727 (setecentos e vinte e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de março de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures Lastro”).

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

X **Quantidade das Debêntures Lastro:** serão emitidas 90.000 (noventa mil) Debêntures Lastro.

XI **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures Lastro:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Lastro, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

XII **Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Lastro:** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Lastro, conforme o caso, será amortizado em parcela única, na Data de Vencimento das Debêntures Lastro, indicada no Anexo “Cronograma de Pagamentos” da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, e observadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Lastro, de resgate da totalidade das Debêntures Lastro decorrente do vencimento antecipado das Debêntures Lastro, da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Lastro, do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures Lastro, da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro e da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures Lastro, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro.

XIII **Remuneração das Debêntures Lastro:** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Lastro, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 3,90 (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (“Remuneração das Debêntures Lastro”).

XIV **Pagamento da Remuneração das Debêntures Lastro:** os valores devidos a título de Remuneração das Debêntures Lastro serão pagos de acordo com as respectivas Datas de Pagamento das Debêntures Lastro indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos” da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, observado o período de carência indicado no referido Cronograma de Pagamentos, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, de resgate da totalidade das Debêntures Lastro decorrente do vencimento antecipado das Debêntures Lastro, da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Lastro, do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures Lastro, da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro e da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures Lastro, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro.



XV Encargos Moratórios das Debêntures Lastro: os encargos devidos pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente necessárias e incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.

XVI Garantias das Debêntures Lastro: em garantia do fiel e pontual pagamento do valor total das Obrigações Garantidas (conforme definido na escritura de Emissão das Debêntures Lastro), as Debêntures Lastro contarão com as seguintes garantias: (a) a fiança, concedida em favor da Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, pela JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.496.996/0001-18; e pelo Sr. Jorge Felipe Lemann, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 011.176.347-95; (b) a alienação fiduciária sobre todas as cotas, presentes e futuras, de emissão do JFL Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 53.463.715/0001-47, administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“FII”), e que sejam de propriedade do Jorge (“Cotas”) e das Distribuições (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures Lastro) nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças; e (c) Fundo de Despesas.

XVII Vencimento Antecipado: observados os termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, as Debêntures Lastro e todas as obrigações constantes na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro serão consideradas antecipadamente vencidas, na ocorrência dos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro (“Eventos de Vencimento Antecipado”), sendo certo que tais Eventos de Vencimento Antecipado, prazos de curas, limites e/ou valores mínimos, de especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais eventos serão negociados e definidos na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, assim como se tais eventos serão eventos de vencimento antecipado automático ou não automático, prevalecendo, em qualquer caso, os termos ali previstos.

XVIII Demais termos e condições das Debêntures Lastro: os demais termos e condições da emissão das Debêntures Lastro estão descritos na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro.



ANEXO VII AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JFL HOLDING S.A.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Debêntures, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Companhia, dos Garantidores e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Companhia e/ou dos Garantidores de adimplir os Créditos da Operação e demais obrigações previstas na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro poderão ser adversamente afetados sendo que, nesses casos, a capacidade da Emissora de efetuar o pagamento das Debêntures, poderá ser afetada de forma adversa.

Esta Escritura de Emissão contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições das Debêntures e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Companhia e/ou pelos Garantidores no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os potenciais investidores leiam a Escritura de Emissão e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Escritura de Emissão, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Companhia e/ou os Garantidores, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Companhia e/ou dos Garantidores, conforme o caso. Devem-se entender expressões similares nesta Escritura de Emissão como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Companhia e/ou os Garantidores. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo as Debêntures podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

Os Créditos da Operação constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures



A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos de securitização, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos da Operação. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora pode afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes das respectivas Debêntures, sendo que caso os pagamentos dos Créditos da Operação tenham sido realizados pela Companhia na forma prevista na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, a Companhia não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, o que poderá afetar negativamente os Debenturistas.

Caso a Emissora seja declarada insolvente, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, conforme previsto na Escritura de Emissão. Em assembleia geral, os Debenturistas poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Debenturistas, o que poderá afetar negativamente os Debenturistas.

O risco de crédito da Companhia das Debêntures Lastro e a inadimplência das Debêntures Lastro pode afetar adversamente as Debêntures

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de Debêntures depende do adimplemento, pela Companhia das Debêntures Lastro. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Debenturistas, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Debenturistas, dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures Lastro, pela Companhia, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Debenturistas. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos da Operação serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração depende do pagamento integral e tempestivo, pela Companhia, das Debêntures Lastro, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Companhia das Debêntures Lastro e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos das Debêntures e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas na Escritura de Emissão, o que poderá afetar negativamente os Debenturistas.

Risco de concentração da Companhia e dos Créditos da Operação

Os Créditos da Operação serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures Lastro. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos da Operação traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Companhia das Debêntures Lastro pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos da Operação.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Companhia das Debêntures Lastro, dos valores devidos no âmbito das Debêntures Lastro, os riscos a que a Companhia das Debêntures Lastro estão sujeitas podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Companhia das Debêntures Lastro na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos da Operação e, conseqüentemente, das Debêntures. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures Lastro podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures Lastro. Portanto, a inadimplência da Companhia das Debêntures Lastro pode ter um efeito material adverso no pagamento



dos Créditos da Operação e, conseqüentemente, das Debêntures, o que poderá afetar negativamente os Debenturistas.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos da Operação

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos da Operação, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos da Operação, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Debenturistas.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos da Operação por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento das Debêntures.

Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos da Operação também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos da Operação; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos das Debêntures.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro das Debêntures é composto pelas Debêntures Lastro e deve atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de formalização das Debêntures Lastro e das Debêntures, pela Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos neste processo, conforme o caso, sendo que tais situações podem ensejar a descaracterização das Debêntures Lastro, dos Créditos da Operação e/ou das Debêntures, causando prejuízos aos Debenturistas. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, podem afetar o lastro das Debêntures e, por consequência, afetar negativamente a emissão das Debêntures, inclusive, conforme o caso, resultando em seu vencimento antecipado.

Riscos gerais

Tendo em vista as obrigações previstas para a Companhia das Debêntures Lastro nos Documentos da Operação, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Companhia ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos das Debêntures. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão e das garantias, inclusive, sem limitação, dos Créditos da Operação, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos das Debêntures.

Efeitos adversos na Remuneração

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Companhia, dos valores devidos no âmbito das Debêntures Lastro, a capacidade de adimplemento da Companhia poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos das Debêntures.

A Emissora dependente de registro de companhia aberta

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora de créditos, por meio da emissão de certificados de recebíveis. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda



aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis.

O objeto da Emissora e o patrimônio separado

A Emissora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos por parte dos devedores, a Emissora terá sua capacidade de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de certificados de recebíveis reduzida.

Não realização do Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia destinada exclusivamente à aquisição e posterior securitização de créditos, nos termos da Lei 14.430, por meio da emissão de certificados de recebíveis. O Patrimônio Separado da presente Emissão tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos da Operação, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista na Escritura de Emissão. Dessa forma, qualquer atraso, falha ou inadimplência por parte da Companhia poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar os pagamentos devidos aos Debenturistas.

Os Créditos da Operação constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujo patrimônio é administrado separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos da Operação. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes das respectivas Debêntures. Caso os pagamentos dos Créditos da Operação tenham sido realizados pela Companhia das Debêntures Lastro, na forma prevista na Escritura de Emissão das Debêntures Lastro, a Companhia das Debêntures Lastro não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Em Assembleia Geral, os Debenturistas poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, de forma que seu resultado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Debenturistas.

A Emissora poderá estar sujeita à insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Debenturistas poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Debenturistas. Ademais, ao longo do prazo de duração das Debêntures, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da



afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Debenturistas.

Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, e ao Agente Fiduciário, caso essa não o faça, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento comprovado das disposições previstas na Escritura de Emissão, em decisão judicial transitada em julgado.

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, praticados com culpa ou dolo, apurados em decisão judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Debenturistas.

O risco de crédito da Companhia das Debêntures Lastro e a inadimplência das Debêntures Lastro pode afetar adversamente as Debêntures

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de Debêntures depende do adimplemento pela Companhia das Debêntures Lastro. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Debenturistas, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Debenturistas, dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures Lastro, pela Companhia, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Debenturistas. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos da Operação serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração depende do pagamento integral e tempestivo, pela Companhia das Debêntures Lastro, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Companhia das Debêntures Lastro e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos das Debêntures e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas na Escritura de Emissão.

Administração e desempenho da Emissora e a existência de uma equipe qualificada

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

A perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Debenturistas.

Não aquisição de créditos



A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Risco Operacional da Emissora

A Emissora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

A Emissora e a Companhia das Debêntures Lastro poderão estar sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração das Debêntures Lastro e das Debêntures, a Emissora e a Companhia das Debêntures Lastro poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, da Companhia das Debêntures Lastro, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos da Operação, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora e da Companhia de honrar as obrigações assumidas junto aos Debenturistas.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o conseqüente cancelamento da Oferta

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a distribuição das Debêntures. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimento serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Companhia e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures Lastro



Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures Lastro. Assim, a declaração de vencimento das Debêntures Lastro pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Companhia informando que um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Lastro aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Companhia não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Debêntures Lastro, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures Lastro poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Debenturistas.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ocasionar efeitos negativos sobre a liquidez das Debêntures no mercado secundário

As Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta mediante apresentação de intenção de investimento ao Coordenador Líder, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as regras de cancelamento das intenções de investimento dos Investidores.

Ainda, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Debêntures ofertada, as intenções de investimento dos investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham expressado seu interesse serão canceladas, observado o previsto no artigo 56, §1º, da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Debêntures ofertada, as intenções de investimento dos investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de Debêntures junto aos investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Debêntures para os Investidores, reduzindo liquidez dessas Debêntures posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nas Debêntures por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter as Debêntures que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos da Operação. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos da Operação pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado das Debêntures. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos da Operação, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito das Debêntures, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Risco de Fungibilidade

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento das Debêntures Lastro serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia perante os titulares das debêntures securitizadas. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos



relacionados às Debêntures Lastro sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora, falhas operacionais, atrasos na transferência de valores, descumprimento de obrigações. A transferência dos créditos oriundos das Debêntures Lastro em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento aos Debenturistas. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento das Debêntures Lastro, os Debenturistas poderão ser prejudicados e poderão não receber o pagamento integral da remuneração e do principal das Debêntures.

Risco Setorial

O pagamento das Debêntures Securitizadas depende, direta ou indiretamente, da capacidade da Companhia de cumprir suas obrigações decorrentes das Debêntures que constituem o lastro da operação. Dessa forma, o desempenho financeiro da Companhia poderá ser afetado por fatores relacionados ao setor econômico em que atua.

Mudanças adversas no setor, incluindo alterações regulatórias, aumento da concorrência, redução da demanda por produtos ou serviços, elevação de custos operacionais, deterioração das condições macroeconômicas ou outros fatores específicos do setor de atuação da Companhia, poderão afetar negativamente suas atividades e sua capacidade de geração de caixa.

Caso a Companhia enfrente dificuldades financeiras ou operacionais decorrentes de fatores setoriais, sua capacidade de honrar pontualmente as obrigações decorrentes das Debêntures poderá ser afetada, o que poderá impactar negativamente os pagamentos devidos aos Debenturistas.

Risco de Distribuição Parcial e de Liquidez no Mercado Secundário

Será admitida a distribuição parcial das Debêntures. Caso haja distribuição parcial, o saldo de Debêntures não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de assembleia geral de debenturistas. Adicionalmente, a distribuição parcial pode implicar em uma redução da liquidez das Debêntures no mercado secundário se comparada à colocação da quantidade máxima das Debêntures no âmbito da Oferta.

A auditoria legal realizada no âmbito da Oferta tem escopo limitado

A auditoria legal foi conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Companhia, às Garantias e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Companhia e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Companhia e com relação às Garantias (“Auditoria Jurídica”), não abrangendo todos os aspectos relacionados à Companhia, incluindo informações diretamente divulgadas pela Companhia ou outras informações públicas sobre a Companhia que os Investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento. Ademais, no processo de Auditoria Jurídica, não houve qualquer auditoria, revisão ou investigação de natureza econômica, financeira, contábil ou estatística da Companhia. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de Auditoria Jurídica, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Companhia que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento e, conseqüentemente, uma remuneração maior, ou mesmo desestimular o investimento nas Debêntures Securitizadas.



Caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento das Debêntures Securitizadas poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos investidores quando da aquisição das Debêntures Securitizadas.

Ausência de auditoria legal e de opinião legal sobre os documentos públicos divulgados pela Emissora no âmbito da Oferta

Os documentos públicos divulgados pela Emissora, incluindo o Formulário de Referência da Emissora, não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, tampouco foram analisados pelo Coordenador Líder e pelo assessor legal da Oferta, de modo que não há opinião legal com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e dos demais documentos públicos divulgados pela Emissora.

Alterações na legislação tributária aplicável às Debêntures para pessoas físicas ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento das Debêntures

Alterações na legislação tributária que levem à elevação de alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures, criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido das Debêntures para seus titulares, que poderão sofrer perdas financeiras decorrentes das referidas mudanças. A Emissora e o Coordenador Líder recomendam que os interessados na subscrição das Debêntures consultem seus assessores tributários e financeiros antes de investir nas Debêntures.

Baixa liquidez de títulos de securitização no mercado secundário

O mercado secundário de títulos de securitização como as Debêntures apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação das Debêntures que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Debenturista conseguirá liquidar suas posições ou negociar suas Debêntures no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação das Debêntures poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir as Debêntures deve estar preparado para manter o investimento nas Debêntures até a Data de Vencimento.

Risco de Estrutura

A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de debêntures securitizadas, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Restrição à negociação das Debêntures no mercado secundário e cancelamento da oferta

As Debêntures estão sujeitas às restrições impostas pelos artigos 86 e 89 da Resolução CVM 160, de modo que só poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) entre Investidores Profissionais; (ii) entre Investidores Qualificados, 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. Tais restrições diminuem a liquidez das Debêntures no mercado secundário e podem afetar negativamente a liquidez dos Investidores.

Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Companhia das Debêntures Lastro, nos termos do Contrato de Distribuição e da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro. O Investidor deverá considerar o público restrito com o qual as Debêntures poderão ser negociadas, bem como possibilidade de cancelamento da emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Lastro, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures Lastro, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, vencimento antecipado das Debêntures Lastro, Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures Lastro

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral das Debêntures. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Debenturistas deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos da Operação, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Debenturistas. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida assembleia geral, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorra em tempo hábil para que o pagamento antecipado das Debêntures se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Debenturistas.

Adicionalmente, as Debêntures serão (a) resgatadas antecipadamente, nos termos da Escritura de Emissão, em caso de: (a.i) de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Lastro, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro; (a.ii) de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures Lastro, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro; (a.iii) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro; e (a.iv) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures Lastro, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou (b) amortizadas antecipadamente, nos termos da Escritura de Emissão, em caso de (b.i) de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Lastro, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Lastro; e (b.ii) de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures Lastro. Caso ocorra o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e/ou a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, os Debenturistas terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelas Debêntures ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Companhia poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.



Adicionalmente, eventuais alterações na legislação tributária aplicável à operação, inclusive aumento de alíquotas ou criação de novos tributos incidentes sobre os rendimentos ou sobre o investimento, poderão reduzir o retorno efetivo do investimento, inclusive em cenários de resgate ou amortização antecipada.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único, do artigo 28, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Debenturistas e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430.

Risco de recomposição do Fundo de Despesa pela Companhia

Caso a Companhia não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, referidas despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado, e caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma assembleia geral, para deliberar a respeito do aporte, pelos Debenturistas, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção das Debêntures. Se os Debenturistas, por meio da assembleia geral, aprovarem o aporte de recursos, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado.

Risco relacionado ao fato de a Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que a Escritura de Emissão, os demais documentos da Oferta e as informações prestadas pela Companhia e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Ademais, nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, expedidas pela ANBIMA e do artigo 19 do Código ANBIMA, ambos atualmente em vigor, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar as Debêntures no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Companhia, das Debêntures Lastro, da Emissora e sobre as Debêntures, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA.

Tendo em vista que não são aplicáveis, aos Investidores, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA, é possível que os Investidores, caso não possuam conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa,



avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Companhia e da Emissora, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nas Debêntures.

Risco de Vedação à Transferência das Debêntures Lastro

O lastro das Debêntures são as Debêntures Lastro emitidas pela Companhia e subscritas e integralizadas pela Emissora. A Emissora, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, ou nos termos da regulamentação que estiver em vigor, criou sobre as Debêntures Lastro o regime fiduciário, segregando-as de seu patrimônio, em benefício exclusivo dos Debenturistas. Uma vez que a vinculação das Debêntures Lastro às Debêntures foi condição do negócio jurídico firmado entre a Companhia e a Emissora, convencionou-se que as Debêntures Lastro não poderão ser transferidas a terceiros, sem a prévia anuência da Companhia, exceto no caso de Liquidação do Patrimônio Separado. Neste sentido, caso por qualquer motivo pretendam deliberar sobre a orientação à Emissora para alienar as Debêntures Lastro, em um contexto diferente do acima, os Debenturistas deverão: (i) além de tratar do mecanismo e das condições da alienação, também disciplinar a utilização dos recursos para a amortização ou resgate das Debêntures; e (ii) ter ciência de que, mesmo se aprovada a alienação de Debêntures Lastro em assembleia geral, a Emissora não poderá transferi-las sem a prévia autorização da Companhia.

Caso a deliberação sobre a alienação das Debêntures Lastro seja regularmente tomada, há os seguintes riscos: (i) em a alienação ocorrendo, com aprovação da Companhia, as Debêntures serão resgatadas ou amortizadas extraordinariamente, com a redução na rentabilidade esperada em comparação com a manutenção das Debêntures Lastro até seu vencimento ordinário e, além disso, sem a garantia de que os Debenturistas terão à sua disposição investimentos com características similares para realocar seus recursos; e (ii) a Companhia não autorizar a alienação, com o que a Emissora ficará obrigada a manter as Debêntures Lastro até que a Companhia assim autorize a alienação, até que ocorra a hipótese autorizada (liquidação do Patrimônio Separado) ou o vencimento programado das Debêntures Lastro.

Riscos relacionados ao quórum de deliberação em assembleia geral

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos na Escritura de Emissão. O Debenturista minoritário será obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de resgate de Debêntures no caso de dissidência em assembleias gerais. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das assembleias gerais, a operacionalização de convocação e realização de assembleias gerais poderá ser afetada negativamente em razão de grande pulverização das Debêntures, o que poderá resultar em impacto negativo para os Debenturistas no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à emissão das Debêntures.

Riscos relativos à não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos da Operação

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos da Operação, e o Agente Fiduciário são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos da Operação, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Debenturistas.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos da Operação por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento das Debêntures.



Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos da Operação também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos da Operação; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos das Debêntures.

Risco de custos adicionais para os Debenturistas para cobrança judicial e/ou extrajudicial dos Créditos da Operação

Caso o Patrimônio Separado não disponha de recursos necessários para cobrir os custos e despesas que eventualmente venham a ser incorridos pelo Patrimônio Separado para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas e/ou com a cobrança judicial e/ou extrajudicial dos Créditos da Operação, os Debenturistas poderão ter que aportar recursos adicionais para o Patrimônio Separado, na forma da Escritura de Emissão. A Emissora e/ou suas respectivas partes relacionadas não estão obrigados de qualquer forma pelo adiantamento ou pagamento ao Patrimônio Separado dos valores necessários à cobrança de tais Créditos da Operação. A Emissora e/ou suas respectivas partes relacionadas não serão responsáveis por quaisquer custos, taxas, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros encargos relacionados aos procedimentos de cobrança. Na hipótese de ocorrência de tais custos adicionais, poderá haver perdas patrimoniais aos Debenturistas.

Riscos associados à guarda dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos da Operação

O Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos da Operação. Não há como assegurar que o Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Debenturistas.

Não houve análise de classificação de risco das Debêntures por agência independente

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos ao emissor e/ou ao valor mobiliário avaliado são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características do valor mobiliário objeto da classificação de risco, assim como as obrigações assumidas por seu emissor e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira de seu emissor. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições do emissor de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado.

Alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, a não realização de análise de classificação de risco com relação às Debêntures pode vedar a aquisição das Debêntures por esses investidores, podendo vir a afetar negativamente o preço dessas Debêntures e sua negociação no mercado secundário, ocasionando prejuízos aos Debenturistas ou problemas de liquidez.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de



serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

O recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores de Debêntures

A securitização de direitos creditórios é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (a Emissora), de seu devedor (no caso, a Companhia), das eventuais garantidoras e créditos que lastreiam a emissão.

Nos últimos anos, novas regulamentações para o setor de securitização foram editadas, entre as quais a Lei nº 14.430, publicada em 2022, e a Resolução CVM 60, editada no ano de 2021. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas interpretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão de títulos de securitização, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Créditos da Operação, decorrentes das Debêntures Lastro, lastrearem as Debêntures, o que poderá afetar de modo adverso as Debêntures e consequentemente afetar de modo negativo os Debenturistas.

Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Debenturistas poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda das Debêntures Lastro no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Debenturistas. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência das Debêntures novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características das Debêntures e/ou dos Créditos da Operação.

Riscos relativos à inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Debenturistas em razão do dispêndio de tempo e recursos na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer termos e condições específicos das Debêntures e/ou das Debêntures Lastro.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem causar efeitos adversos à Companhia

Decisões contrárias aos interesses da Companhia, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público, por quaisquer órgãos da Administração Pública ou por Câmaras Arbitrais competentes, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam



suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento das Debêntures.

Riscos relacionados à capacidade creditícia e operacional da Companhia

O pagamento das Debêntures está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Companhia, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Companhia e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Companhia. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Debêntures Lastro podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam as Debêntures. Portanto, a inadimplência da Companhia pode ter um efeito material adverso no pagamento das Debêntures.

Os resultados da Companhia dependem do desempenho de suas controladas

Dado que a companhia é uma *holding*, ela também depende dos resultados de suas controladas, e não podemos garantir que seus resultados serão sempre positivos. O sucesso da companhia depende significativamente da eficiência de sua estratégia comercial e de *marketing* em oferecer aos seus clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada.

A Companhia está exposta aos riscos associados à incorporação, construção e venda de imóveis

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar os valores de mercado dos Imóveis objetos da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo de Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

A perda de pessoas chave da administração da Companhia ou a incapacidade de atrair ou reter pessoas chave qualificadas poderá ter efeito adverso nas operações

A capacidade da Companhia em manter sua posição competitiva depende em grande parte do desempenho da equipe da alta administração da Companhia, principalmente devido ao modelo de negócios e estratégias da Companhia. Como resultado de fatores como fortes condições econômicas globais, a pode perder funcionários-chave ou enfrentar problemas na contratação de funcionários-chave qualificados. Para que a Companhia tenha capacidade para reter essas pessoas chave em seu quadro de colaboradores, conforme aplicável, poderá ser necessária alteração substancial na política de remuneração a fim de fazer frente com eventuais propostas a serem oferecidas pelo mercado, o que poderá acarretar aumento nos custos da Companhia. Não há garantia de que a Companhia será bem-sucedida em atrair ou reter pessoas chave para sua administração. A perda dos serviços de qualquer membro da alta administração da ou a incapacidade de atrair e reter pessoal qualificado pode ter um efeito adverso sobre a Companhia.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-las, combinada com a especulação sobre



eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Companhia poderá não ser capaz de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar sua condição financeira.

A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Companhia.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Companhia, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado das Debêntures de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Companhia.

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e da Companhia.



Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Companhia

Uma redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, praticando uma taxa de juros mais elevada. Uma elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora e a Companhia.

Acontecimentos Recentes no Brasil e Instabilidade Econômica no Brasil

O Brasil tem apresentado instabilidades econômicas causadas por distintos eventos políticos e econômicos observados nos últimos anos, com a desaceleração do crescimento do PIB e efeitos em fatores de oferta (níveis de investimentos, aumento e uso de tecnologias na produção etc.) e de demanda (níveis de emprego, renda etc.). Consequentemente a incerteza sobre se o governo brasileiro vai conseguir promulgar as reformas econômicas necessárias para melhorar a deterioração das contas públicas e da economia tem levado a um declínio da confiança do mercado na economia brasileira e a uma crise de governo. A economia brasileira continua sujeita às políticas e aos atos governamentais, os quais, em não sendo bem-sucedidos ou implementados, poderão afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia.

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Companhia. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Companhia. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Companhia e consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro das Debêntures e ocasionar perdas financeiras aos Debenturistas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Companhia, seus resultados e operações

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Companhia, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou e continuará afetando a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O desenvolvimento e a percepção do risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil,



tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Companhia e, conseqüentemente, podendo impactar negativamente as Debêntures.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados decapitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Companhia, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento das Debêntures.

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade do Patrimônio Separado poderão ser aplicados exclusivamente em Investimentos Permitidos. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, a materialização de perdas nos Investimentos Permitidos, por mais que sejam conservados, poderá causar prejuízos aos Debenturistas.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os Investidores Profissionais devem estar cientes que os pagamentos das Debêntures estão ou estarão, conforme o caso, sujeitos a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Emissora e da Companhia, em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado dos eventos descritos acima pode afetar a rentabilidade e os resultados da Emissora e da Companhia e, conseqüentemente, impactar negativamente os pagamentos devidos aos Debenturistas.





ANEXO VIII AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA ÉXES SECURITIZADORA S.A., LASTREADAS EM DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JFL HOLDING S.A.

OUTRAS EMISSÕES DO GRUPO DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO PRESTA SERVIÇOS

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 23/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Acoi Construções Ltda.; (b) Cintra Administração e Participações Ltda.; (c) Otto José Junqueira Cintra de Jesus; (d) Otto Rela Cintra de Jesus; (e) Igor Rela Cintra de Jesus; (f) Luzia Rela Cintra de Jesus; (g) Fernanda Bertoni Rela Cintra; e (h) Andreza Bertoni Cintra; (ii) Hipoteca - Hipoteca de 1º Grau sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 165.207 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP; (iii) Fundo de Obras - Fundo cujos recursos serão destinados à conclusão das obras dos Empreendimento Ilhas Gregas.; (iv) Fundo de Reserva - Fundo cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas - Fundo cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade da Acoi Construções Ltda, com 9.997 quotas (99,97%); Otto Rela Cintra de Jesus, com 1 quota (0,01%); Otto José Junqueira Cinto de Jesus, com 1 quota (0,01%); e Igor Rela Cintra de Jesus, com 1 quota (0,01%); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre o imóvel registrado sobre matrícula de nº 165.207 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP; e (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) Cessão fiduciária sobre dos direitos creditórios decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de unidades integrantes do Empreendimento Ilhas Gregas, celebrado entre a Castor I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; e (b) promessa de cessão fiduciária de direitos creditórios futuros (1) das futuras vendas das unidades em estoque integrantes do Empreendimento Ilhas Gregas, a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário; e (2) das futuras vendas das unidades que venham a ser objeto de distrato.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 20/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque; iii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas; iv) Alienação Fiduciária de Quotas; v) Cessão Fiduciária; vi) Fundo de Reserva; vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) as quotas de emissão da Primus Park, representativas de 60% do seu capital social, detidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda; e (b) todas as quotas (1) oriundas da subscrição de novas quotas representativas do capital social da Primus Park; e (2) de emissão da Primus Park recebidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula de nº 376.724 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do imóvel de titularidade da Primus Park. Os Direitos Creditórios serão depositados na conta corrente de titularidade da Éxes Securitizadora nº 98517-1, agência nº 0393, junto ao Itaú Unibanco S.A.; e (iv) Aval: Aval cedido por: (a) Carlos Luciano Martins Ribeiro; (ii) Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva; (c) Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; (d) Lótus Participações Ltda.; (e) Libélula Participações Ltda.; (f) Mont Blanc Participações Ltda.; (g) Martins Ribeiro Participações Ltda. Em Recuperação Judicial; (h) Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (i) Montreal - Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda.; e (j) Mega Moda Hotel Ltda.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.400.000,00	Quantidade de ativos: 42400



Data de Vencimento: 27/01/2031
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Devedora): Incide sobre o "Imóvel Empreendimento" em Salvador/BA (matrícula nº 72.644), incluindo unidades autônomas futuras e unidades de terceiros já quitadas. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Urbanos: Incide sobre um imóvel urbano em Salvador/BA (matrícula nº 2.419). (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão dos direitos provenientes dos contratos de compra e venda das unidades autônomas e dos valores depositados na Conta Arrecadadora. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação da totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Devedora. (v) Aval prestado por Pedro Neves Azi, Luiz Eduardo Neves Nunes, Rafael de Carvalho Papaleo e Azinunes Construções e Incorporações Ltda.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 22/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval; ii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Estoque; iii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas Vendidas; iv) Alienação Fiduciária de Quotas; v) Cessão Fiduciária; vi) Fundo de Reserva; vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA



Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.800.000,00	Quantidade de ativos: 13800
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) as quotas de emissão da Primus Park, representativas de 60% do seu capital social, detidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda; e (b) todas as quotas (1) oriundas da subscrição de novas quotas representativas do capital social da Primus Park; e (2) de emissão da Primus Park recebidas pela Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula de nº 376.724 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra das unidades autônomas futuras do imóvel de titularidade da Primus Park. Os Direitos Creditórios serão depositados na conta corrente de titularidade da Éxes Securitizadora nº 98517-1, agência nº 0393, junto ao Itaú Unibanco S.A.; e (iv) Aval: Aval cedido por: (a) Carlos Luciano Martins Ribeiro; (ii) Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva; (c) Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; (d) Lótus Participações Ltda.; (e) Libélula Participações Ltda.; (f) Mont Blanc Participações Ltda.; (g) Martins Ribeiro Participações Ltda. Em Recuperação Judicial; (h) Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.; (i) Montreal - Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda.; e (j) Mega Moda Hotel Ltda.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 27/01/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.600.000,00	Quantidade de ativos: 6600
Data de Vencimento: 27/01/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: EXES SECURITIZADORA

Ativo: Debênture

Série: 1

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000.000,00

Quantidade de ativos: 2500000

Data de Vencimento: 20/10/2031

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Garantia Corporativa Estrangeira prestada pela BTG MB INVESTMENTS L.P.

Emissora: EXES SECURITIZADORA

Ativo: Debênture

Série: 1

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 14/01/2032

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,65% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval: Prestado por Bruno Ramos Neves Branco (PF) e por sete empresas (Avalistas PJ 1 a 7), incluindo o Centro de Educação Infantil Santo Anjo Ltda. e a Escola Jardim Anchieta Ltda. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Direitos decorrentes de serviços educacionais (mensalidades, matrículas, etc.) de titularidade dos Avalistas PJ 1 e PJ 5. (iii) Cessão Fiduciária de Contas e Aplicações: Incidindo sobre a "Conta Vinculada Santo Anjo" e a "Conta Vinculada Nova Curitiba", incluindo o Cash Collateral de 15%

Emissora: EXES SECURITIZADORA

Ativo: CRA

Série: 0

Emissão: 5

Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00

Quantidade de ativos: 130000000

Data de Vencimento: 25/11/2030

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - 100% das quotas da Laticínio Deale DEALE LTDA (iii) Aval - cedido pela NVL Transporte LTDA, Alexandre dos Santos e Deise Cristina Lorenz dos Santos; (iv) Fundo de despesa; e (v) Fundo de Reserva

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Bevap Participações S.A. e Central Bioenergética Enervale S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária - Cessão fiduciária sobre (i) a totalidade dos créditos oriundos dos Contratos Cedidos Fiduciariamente descritos no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (ii) todos os direitos de crédito de titularidade da Bioenergética Vale do Paracatú S.A. a serem detidos na Conta Vinculada; e (iii) eventuais Aplicações Financeiras realizadas com os recursos depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Vinculada.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: "Garantias" significam o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária, em conjunto.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000



Data de Vencimento: 23/05/2029
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) Cessão Fiduciária sobre a Conta Vinculada.

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 268.000.000,00	Quantidade de ativos: 268000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: 110% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) André Candido de Paulo; e (b) Aquila Ferrum Participações Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Soqueiras - Alienação fiduciária sobre as Soqueiras de Cana-de-Açúcar plantadas indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Soqueiras; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da ACP Bioenergia Ltda., decorrentes do "Contrato de Compra e Venda de Cana-de-Açúcar - N° 001/2018", celebrado entre a ACP Bioenergia Ltda. e a Atvos Bioenergia Conquista do Pontal S.A.; (b) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da ACP Bioenergia Ltda. depositados na Conta Vinculada, conta corrente de nº 018297796, agência nº 0001 do Banco BTG Pactual S.A.; (c) a titularidade da Conta Vinculada; e (d) a totalidade dos créditos de titularidade da ACP Bioenergia Ltda. contra o Banco BTG Pactual S.A., decorrentes de aplicações financeiras dos valores depositados na Conta Vinculada.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Créditos	



Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Certificado de Recebíveis	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 17/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Guilherme Peirão Leal.	

Emissora: EXES SECURITIZADORA	
Ativo: Certificado de Recebíveis	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 18/11/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Guilherme Peirão Leal.	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VZECD-3J7ZE-F2YQE-D2UUZ

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

MARINA GOTTSCHALK DE QUEIROZ (CPF ***.344.867-**))

Felipe Augusto Da Costa Malta Moreira (CPF ***.527.258-**))

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**))

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira (CPF ***.675.697-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/VZECD-3J7ZE-F2YQE-D2UUZ>

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

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